



عمان ريت  
OMAN REIT

# التقرير السنوي 2022



# التقرير السنوي 2022

صندوق عمان العقاري  
صندوق الاستثمار المغلق



جلالة السلطان الراحل  
قابوس بن سعيد



جلالة السلطان  
هيثم بن طارق



# جدول المحتويات

## عمان ريت

- .01**  
نبذة عن صندوق عمان العقاري  
**صفحة 01**
- .02**  
رسالة رئيس مجلس الإدارة  
**صفحة 03**

## المحافظة

- .03**  
المحافظة  
**صفحة 09**
- .04**  
حصة المحافظ  
**صفحة 11**
- .05**  
الأصول  
المكتبية  
**صفحة 16**
- .06**  
الأصول  
السكنية  
**صفحة 26**
- .07**  
الأصول  
التجارية  
**صفحة 40**
- .08**  
الأصول  
الصناعية  
**صفحة 48**

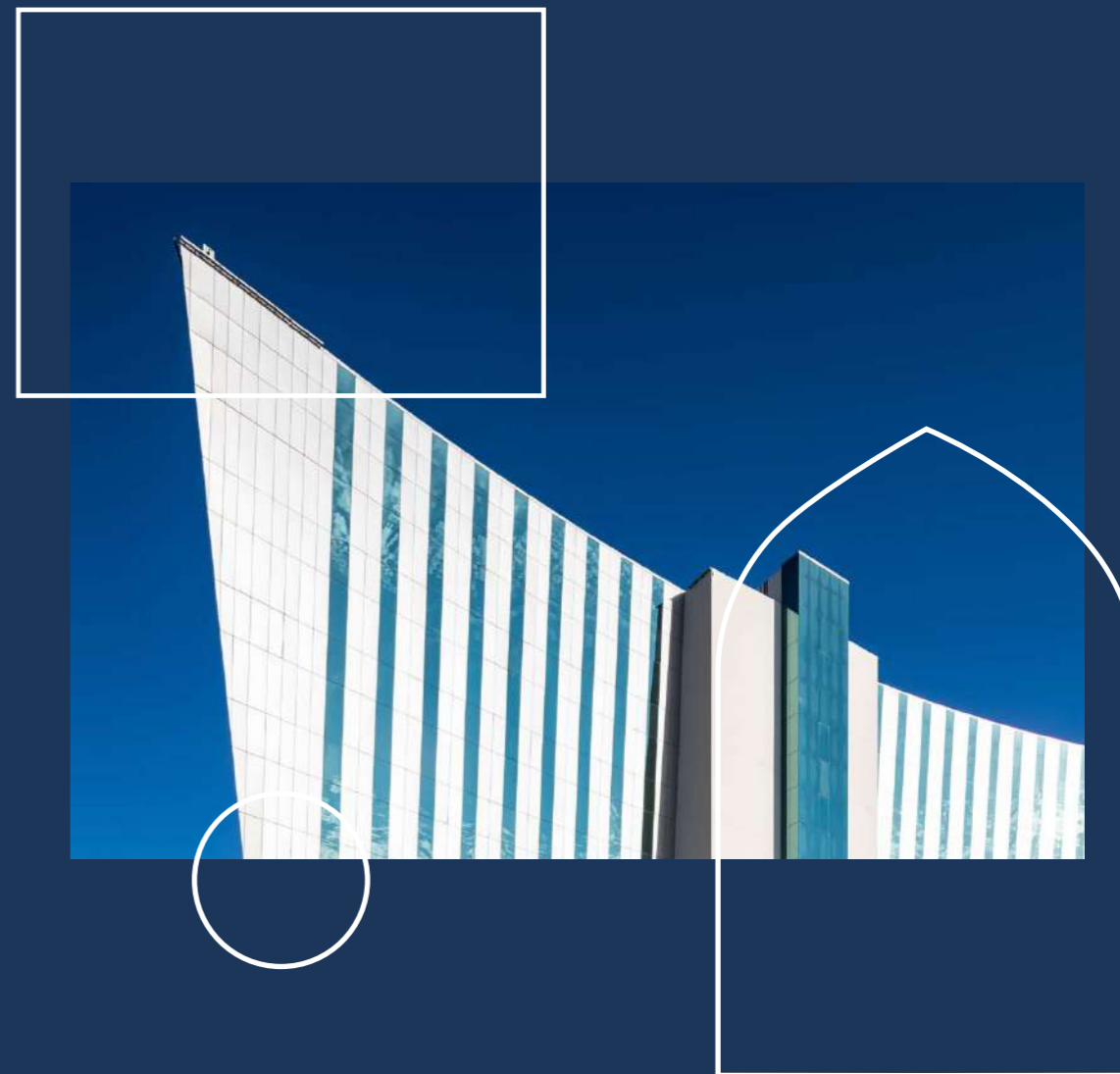
## الحكومة

- .09**  
مجلس إدارة الصندوق  
**صفحة 59**
- .10**  
مدير صندوق عمان العقاري  
**صفحة 62**
- .11**  
ملخص الأرباح  
**صفحة 62**

## الشؤون المالية

- .12**  
تقرير مدقق  
الحسابات المستقل  
**صفحة 67**
- .13**  
بيان الدخل الشامل  
**صفحة 71**
- .14**  
بيان الوضع المالي  
**صفحة 72**
- .15**  
بيان التغيرات في أموال  
مالكي الوحدات  
**صفحة 73**
- .16**  
بيان التدفقات النقدية  
**صفحة 74**
- .17**  
ملاحظات حول البيانات المالية  
**صفحة 75**

عمان ریت



## 01

## نبذة عن صندوق عمان ريت

أُدج صندوق عمان العقاري (المعروف باسم "عمان ريت") في فبراير 2021 في بورصة مسقط تحت رمز السهم OMRF، ليصبح بذلك أول صندوق استثمار عقاري متنوع الأصول في سلطنة عمان. الغرض من صندوق الاستثمار العقاري هو توفير آليات احترافية تمكن المستثمرين من المشاركة في سوق العقارات المؤسسي العماني.

تشعب صندوق عمان العقاري من صندوق تقاعد وزارة الدفاع ويملك أكثر من 48.5 مليون ريال عماني (بما يعادل حوالي 126 مليون دولار أمريكي) من الأصول الخاضعة للإدارة في محفظته التي تشمل مجموعة من الأصول الرئيسية، مثل: المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط، والواحة مول، ومبنى القرم للمكاتب، ومستودع المسفاة. وفي 31 ديسمبر 2022، كانت محفظة الصندوق مكونة من 4 مكاتب و 6 عقارات سكنية و 3 عقارات تجارية و 3 عقارات صناعية تقع أغلبها في مسقط (بواقع 14 عقارًا) وصلالة (بواقع عقارين).

تدير صندوق عمان العقاري شركة أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و - مسقط " (والمشار لها باسم "مدير صندوق عمان العقاري")، وهي شركة تابعة لشركة "أف آي أم بارتنرز" المتخصصة في إدارة الأصول والتي تملك أصول تحت الإدارة بمبلغ قدره 2.7 مليار دولار أمريكي، ولها مكاتب في دبي ومسقط والرياض ولندن. للحصول على المزيد من المعلومات، يُرجى زيارة موقع [www.fimpartners.com](http://www.fimpartners.com)

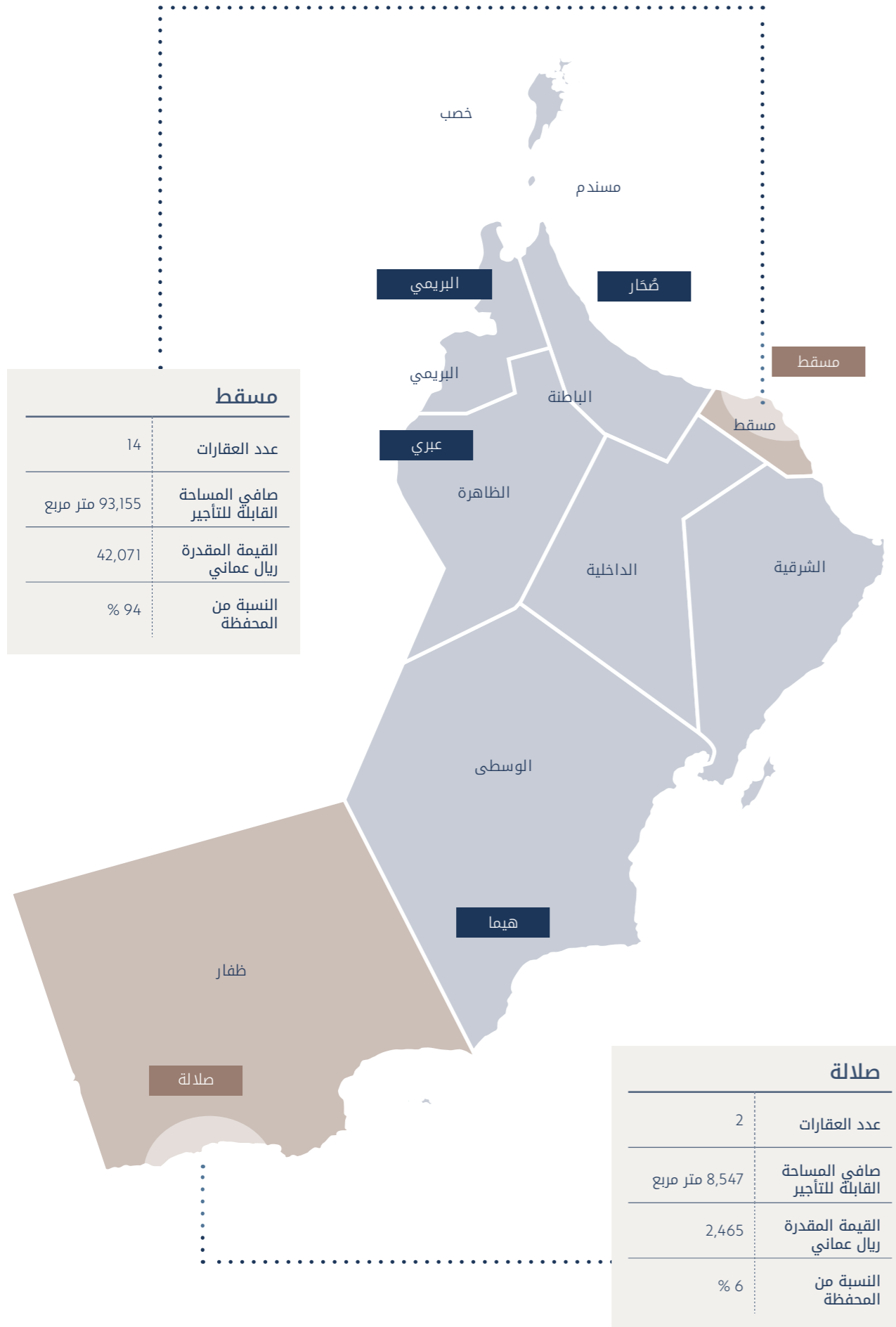
تهدف إستراتيجيتنا إلى زيادة حجم صندوق الاستثمار العقاري مع التركيز على تعزيز عائد توزيعات الأرباح والمتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي ("WAULT")، وذلك لزيادة تنوع موارد المحفظة وتعزيز إمكانية التنبؤ بدخل الصندوق.

## الملخص التشغيلي

عدد العقارات	16
صافي المساحة القابلة للتأجير	101,702 متر مربع
نسبة إشغال المحفظة	80 %
المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي	2.3 سنوات
قيمة المحفظة	44.5 مليون ريال عماني
الأرصدة النقدية والمصرفية	2.6 مليون ريال عماني

## الملخص المالي

الأرباح	3,711,853 ريال عماني (4,372,528 :2021)
صافي الأرباح	2,011,621 ريال عماني (1,829,605 :2021)
إجمالي قيمة الأصول	48,450,209 ريال عماني (48,660,643 :2021)
صافي قيمة الأصول	47,897,155 ريال عماني (47,299,092 :2021)



## 02

## رسالة رئيس مجلس الإدارة



بالنيابة عن كيان إدارة صندوق عمان العقاري، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2022.

لقد كان أداء الصندوق مرضياً خلال الفترة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2022. فقد حقق إجمالي دخل إيجاري قدره 3.71 مليون ريال عماني للعام المالي 2022، بينما حقق دخلاً آخر بقيمة 136 ألف ريال عماني وصافي دخل من القيمة العادلة لأرباح الاستثمار بقيمة 116 ألف ريال عماني. تحمل الصندوق مصروفات تشغيل وصيانة بقيمة 1.26 مليون ريال عماني ومصروفات تشغيل وإدارة بقيمة 685 ألف ريال عماني، مما أدى إلى تحقيق صندوق الاستثمار العقاري صافي ربح قدره 2.01 مليون ريال عماني خلال الفترة المالية المحددة، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 10% على أساس سنوي مقارنة مع النسبة المحققة في عام 2021.

وفي نهاية ديسمبر 2022، بلغ إجمالي أصول الصندوق 48.45 مليون ريال عماني، فيما تشكل الاستثمارات العقارية مبلغ 44.53 مليون ريال عماني من إجمالي هذه الأصول. كما بلغ إجمالي أموال مالكي الوحدات في نهاية 31 ديسمبر 2022 47,897,153 ريال عماني، ما يعني أن صافي قيمة الأصول لكل وحدة يبلغ قيمة 0.102 ريال عماني.

في يوليو 2022، قررت هيئة إدارة الصندوق تعيين شركة أف آي أم بارتنرز مسقط ش.و - مسقط " التابعة لشركة "أف آي إم بارتنرز" كمدير جديد لصندوق عمان العقاري. تمتلك الشركة المعينة 14 عامًا من الخبرة في إدارة الاستثمارات، وتتولى إدارة 2.7 مليار دولار من الأصول نيابة عن المستثمرين في الأسهم والعقارات والدخل الثابت، بالتعاون مع مكاتب في دبي ومسقط والرياض ولندن.

ولأن شركة "أف آي إم بارتنرز" المدير الجديد لصندوق عمان العقاري، فقد قامت بعرض خطة عملها لأعضاء مجلس الإدارة خلال الاجتماع الذي عُقد في أكتوبر 2022. وقد عملنا على تنفيذ هذه الخطة التي تشمل: زيادة معدلات الإشغال التي انعكست في الأصول التي يتكون أغلبها من أصول متعددة الإيجارات، وتحسين نفقات التشغيل مع التركيز بشكل أساسي على مركز المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط الذي يُعد أكبر أصولها، وتنفيذ برنامج القيمة المضافة الإستراتيجية مع إجراء حالة اختبار أولية على عدد اثنين من أصولها، وزيادة الرافعة المالية ومجموعة من الأصول الجديدة لتعزيز متوسط العائد الإجمالي للمحفظة والمتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي للصندوق.

على الرغم من التحديات القوية التي تفرضها حالة السوق، إلا أن أداء محفظة صندوق عمان العقاري مستقرة، وتستمر العقارات التجارية والصناعية الخاصة بمالكي الوحدات في الأداء الجيد. شهدت العقارات السكنية لمالكي الوحدات زيادات هامشية في نسبة الإشغال واستقراراً في معدلات التأجير، في حين شهدت عقاراتنا التجارية أداءً متبايناً، حيث شهدت بعض العقارات زيادات هامشية في الإشغال، بينما شهد البعض الآخر انخفاضاً ويُعزى ذلك بشكل أساسي إلى الخصومات الممنوحة للمستأجرين خلال الوباء، وانخفاض نسب الإشغال والإيرادات لدى المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط وذلك نظراً لتداعيات التغيير الحاصل في اللائحة، والتي أجازت لشركات تقنية المعلومات الاستئجار خارج واحة المعرفة مسقط والمستجدات الحاصلة في السوق، وبالرغم من ذلك شهد المبنى ارتفاع في نسب الإشغال والإيرادات مقارنة بالربع السابق، و نأمل أن يستمر السوق العقاري في الاستقرار ، الأمر الذي سيساعد الأداء العام للصندوق بشكل أكبر. كما تحرص إدارة الصندوق على مراقبة السوق للأحداث ومتغيراته والانتباه للعوامل الحساسة التي قد تؤثر على دخل الصندوق من

### مصطفى أحمد سلمان رئيس مجلس الإدارة

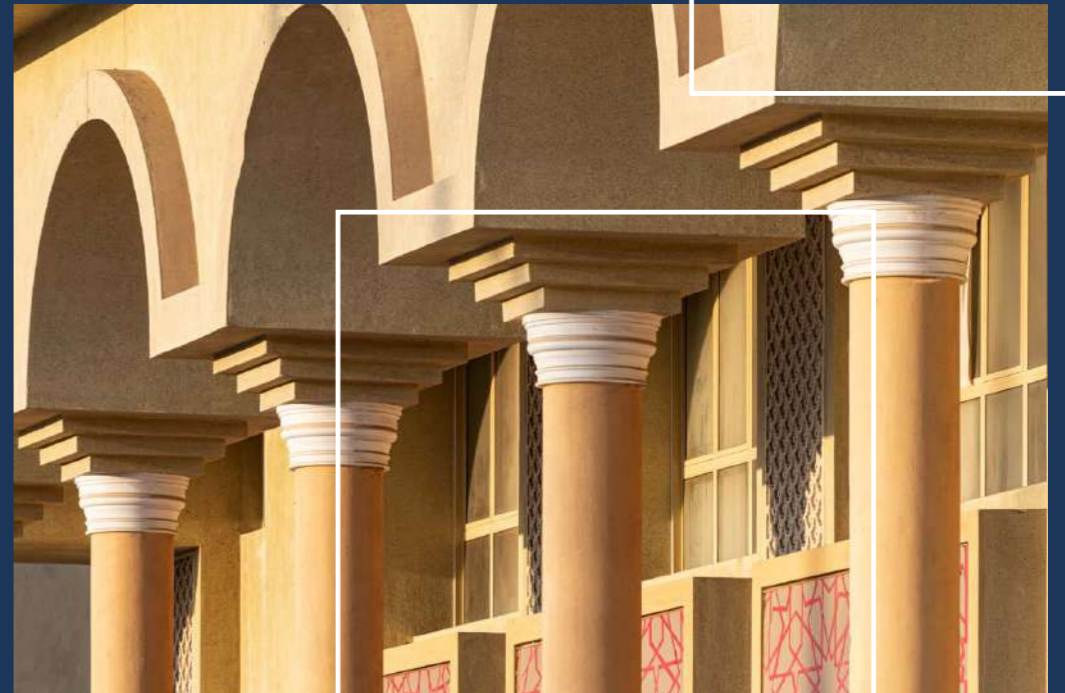
العقارات المؤجرة. كما تستمر إدارة الصندوق في تركيز جهودها على الاحتفاظ بالعملاء من خلال توفير الوسائل التي تمنح المستأجر تجربة سلسة ومريحة في التعامل معنا وفي توفير تجربة معيشية أفضل للمستأجرين في الممتلكات، فيما نعمل أيضاً على تقليل نفقات التشغيل وتنفيذ خطة عملنا لزيادة تحسين أداء الصندوق وتنويع مصادر محفظته.

وبالنيابة عن مجلس الإدارة، نتقدم بخالص الشكر لمالكي الوحدات نظير الثقة العالية الممنوحة للصندوق، كما نعرب عن شكرنا وتقديرنا للهيئة العامة لسوق المال وبورصة مسقط على الجهود والإسهامات الثمينة التي بذلت في بناء صندوق عقاري متميز تحت القيادة الرشيدة لصاحب الجلالة السلطان هيثم بن طارق آل سعيد، سائلين الله القدير الجليل أن يهبنا المزيد من التقدم والازدهار.





المحافظة



## 03 المحفظة



الأصول المكتبية



الأصول السكنية



الأصول التجارية



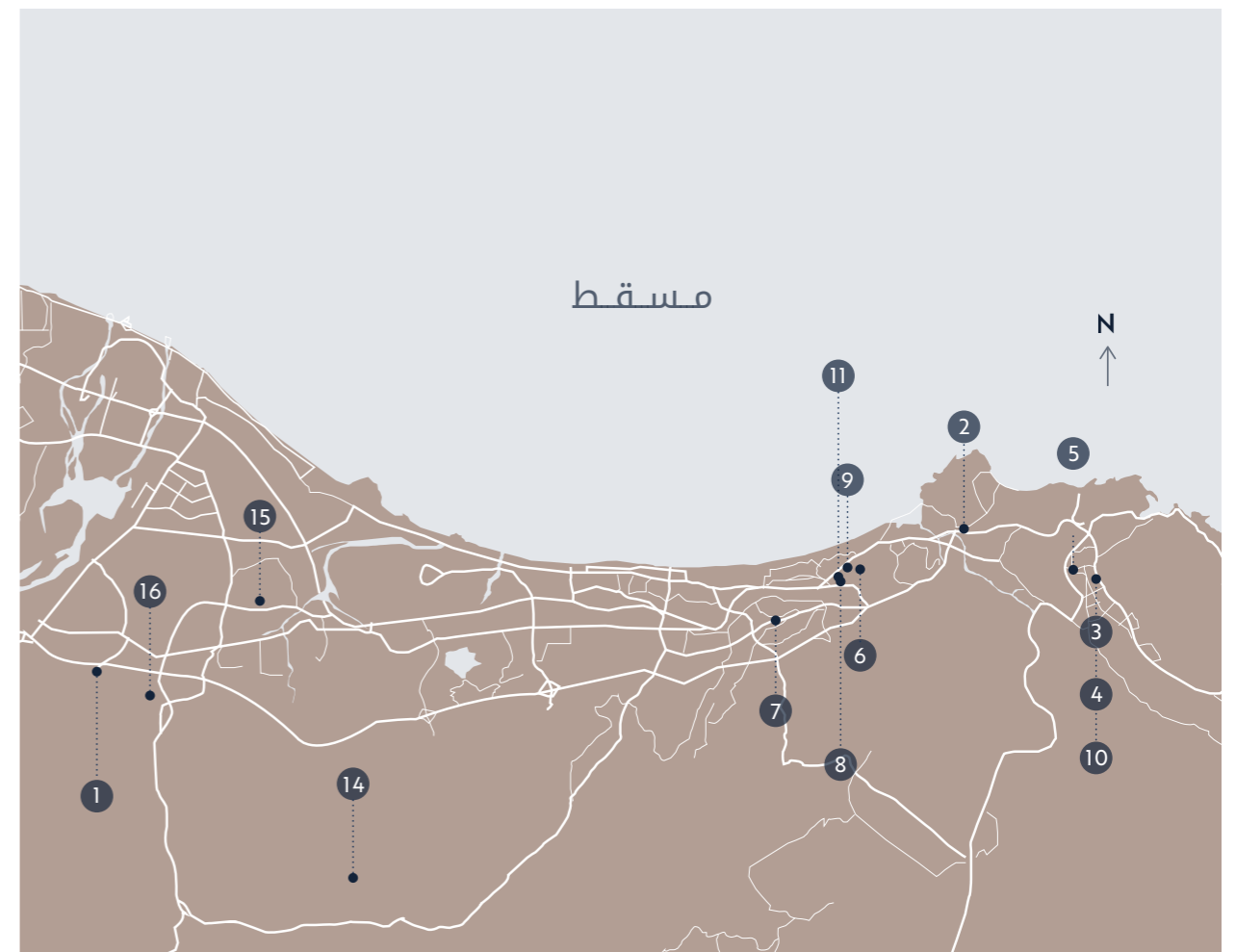
الأصول الصناعية

1. المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط
2. مبنى القرم للمكاتب
3. بيت المجد
4. بيت القرم

5. بيت الشرق
6. فلل الوافي
7. بيت مزنة
8. سيتي ريزيدنس
9. فلل الأوركيد
10. بيت روي

11. الواحة مول
12. القرية الصينية
13. لولو صلالة

14. مستودع المسفاة
15. مستودع الموالح
16. مصنع الرسيل



بحلول 31 ديسمبر 2022، ضم صندوق عمان العقاري 4 أصول مكتبية و 6 أصول سكنية 3 أصول تجارية و 3 أصول صناعية تقع أغلبها في مسقط (بواقع 14 عقارًا) وصلالة (بواقع عقارين). وبلغ إجمالي قيمة المحفظة 44.5 مليون ريال عماني، بإجمالي مساحة تأجير صافية قدرها 101.702 متر مربع.

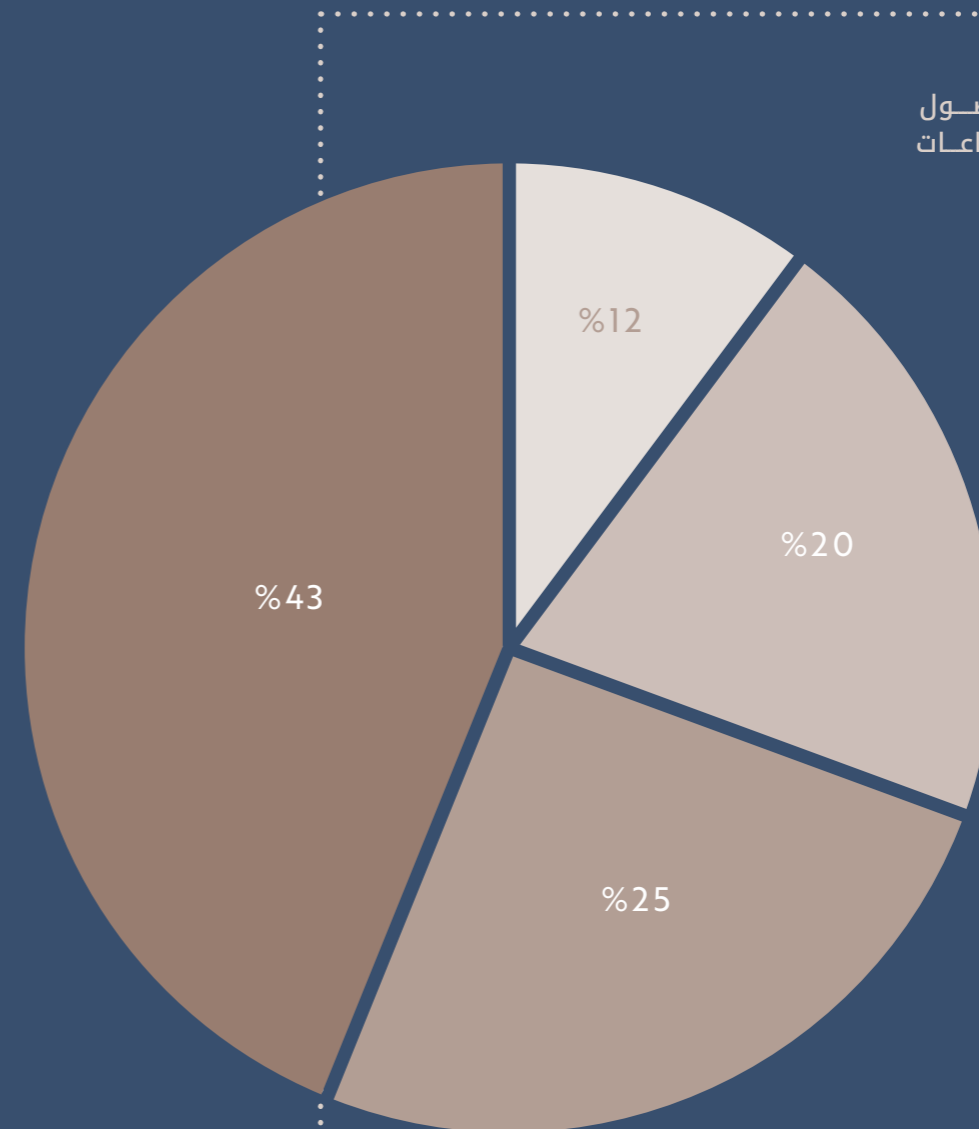
تتم إدارة جميع الأصول وصيانتها بشكل مباشر بواسطة فريق إدارة الأصول من ذوي الخبرة ، الذين يعملون مع مديري ممتلكات ومنشآت من جهات خارجية مختارة

تتضمن محفظة صندوق "عمان ريت" الأصول التالية:



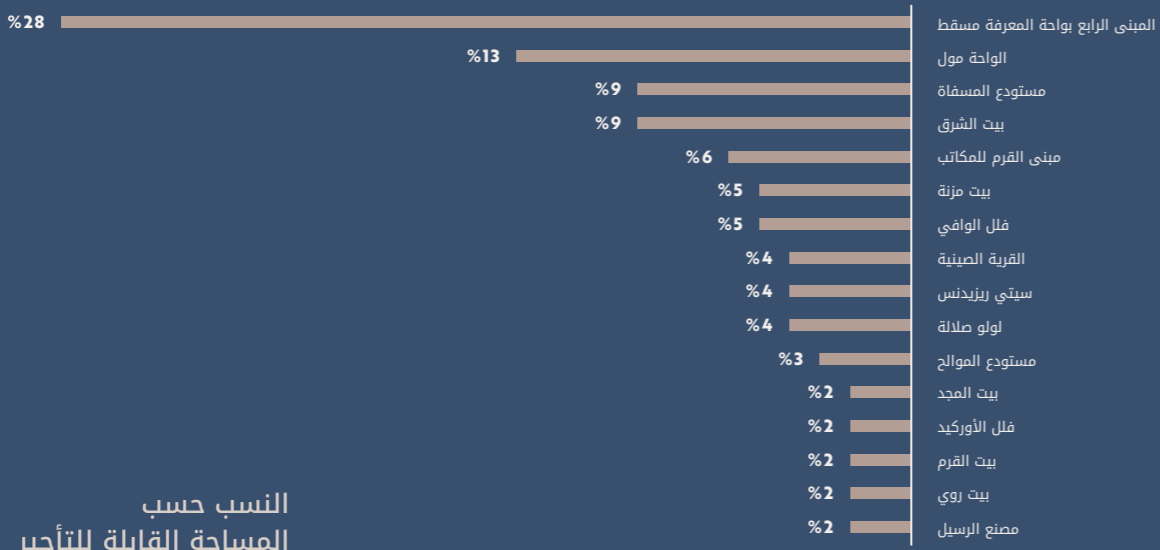
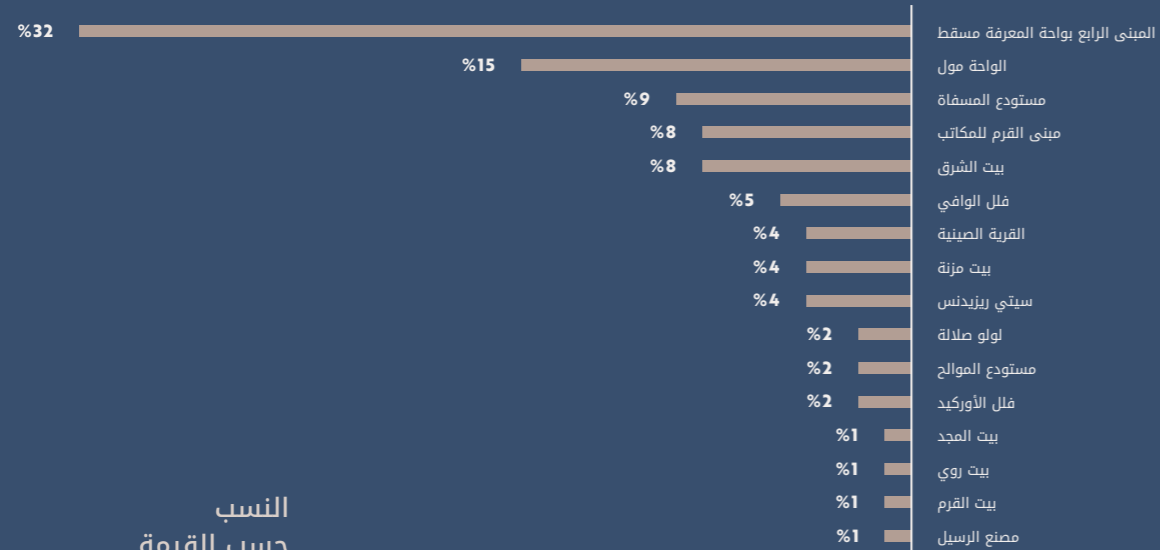
# 04 حصة المحافظ

تخصيص الأصول  
حسب القطاعات

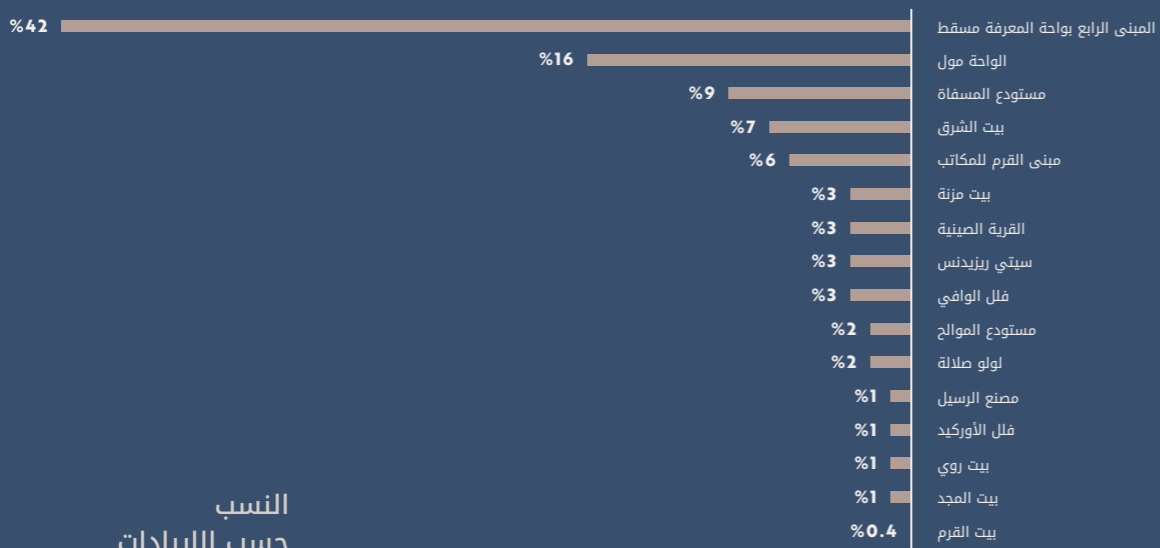


- الأصول المكتبية
- الأصول السكنية
- الأصول التجارية
- الأصول الصناعية

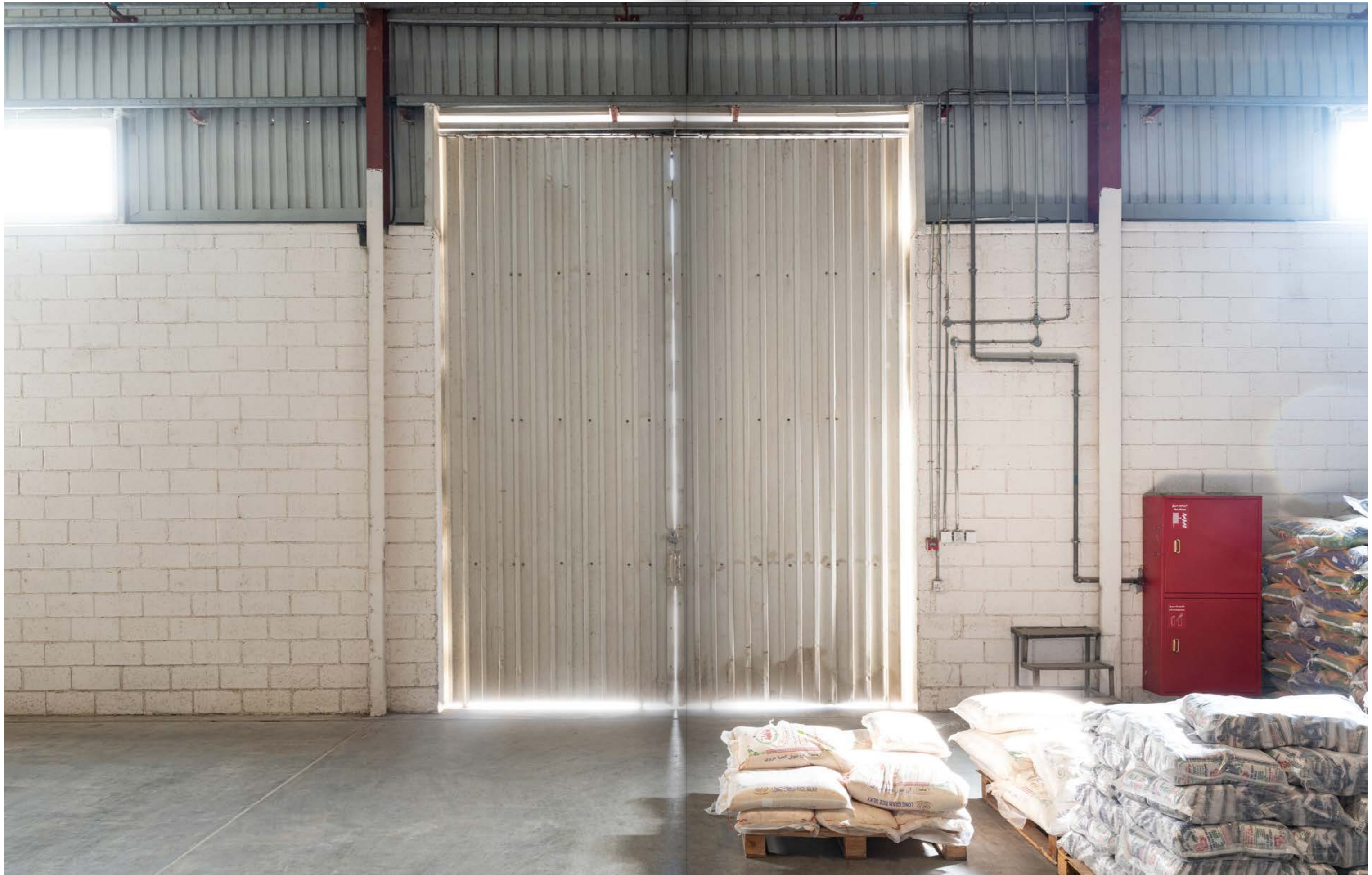
النسب  
حسب القيمة



النسب حسب  
المساحة القابلة للتأجير



النسب  
حسب الإيرادات



## .05 الأصول المكتبية



المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط  
مبنى القرم للمكاتب  
بيت المجد  
بيت القرم

**49%**

الدخل

**38%**

صافي المساحة  
القابلة للتأجير

**43%**

قيمة السوق



## المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط

قطعة الأرض رقم 144، عنوان المبنى: الرسيل الصناعية، السيب، مسقط، سلطنة عمان



14,300,000 ريال عماني

قيمة السوق

28,933 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

32 %

النسب حسب قيمة الأصول

60 %

الإشغال

0.3 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## مبنى القرم للمكاتب

قطعة الأرض رقم 219، القرم، بوشر، مسقط، سلطنة عمان

3,500,000 ريال عماني

قيمة السوق

5,910 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

8 %

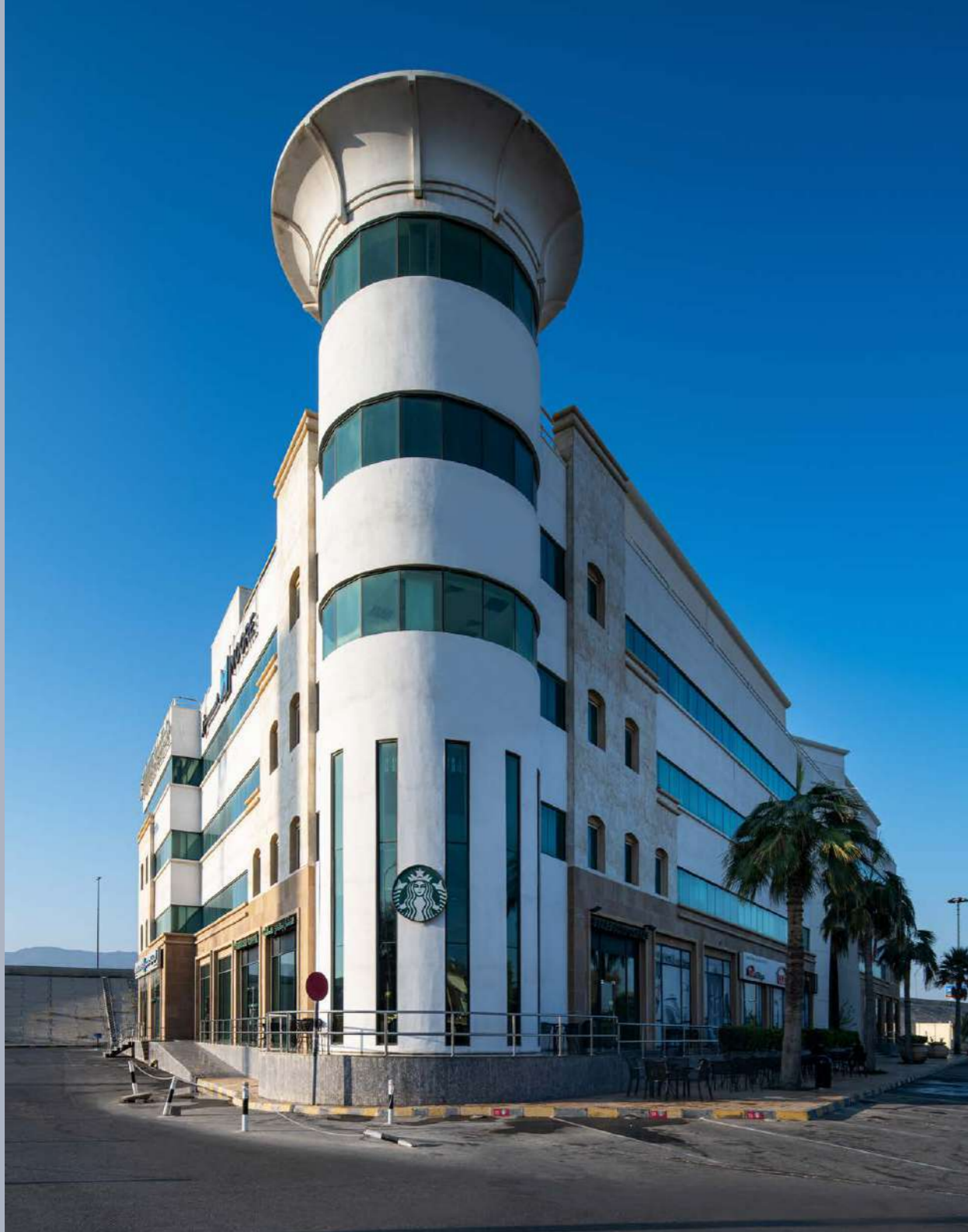
النسب حسب قيمة الأصول

80 %

الإشغال

0.7 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي



## بيت المجد

قطعة الأرض رقم 138، منطقة مطرح التجارية الجنوبية، مطرح الكبرى، محافظة مسقط، سلطنة عمان

660,000 ريال عماني

قيمة السوق

2,234 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

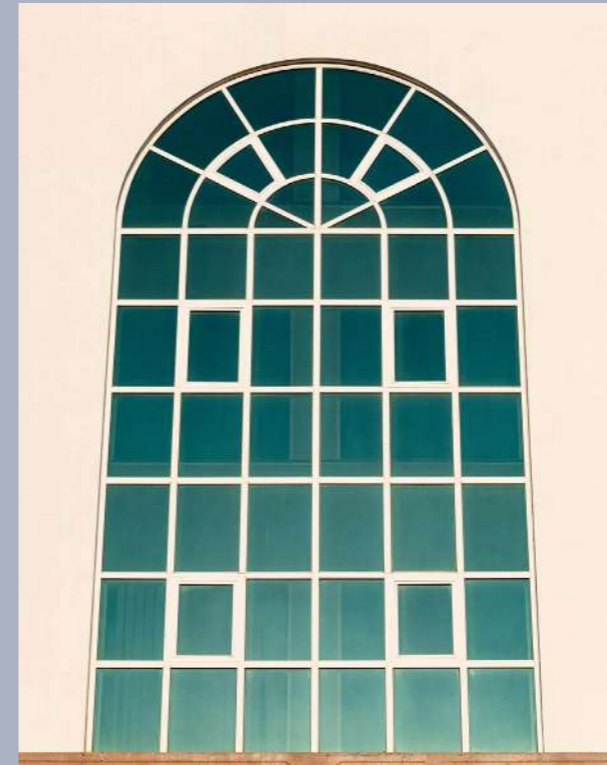
النسب حسب قيمة الأصول

58 %

الإشغال

0.5 سنوات

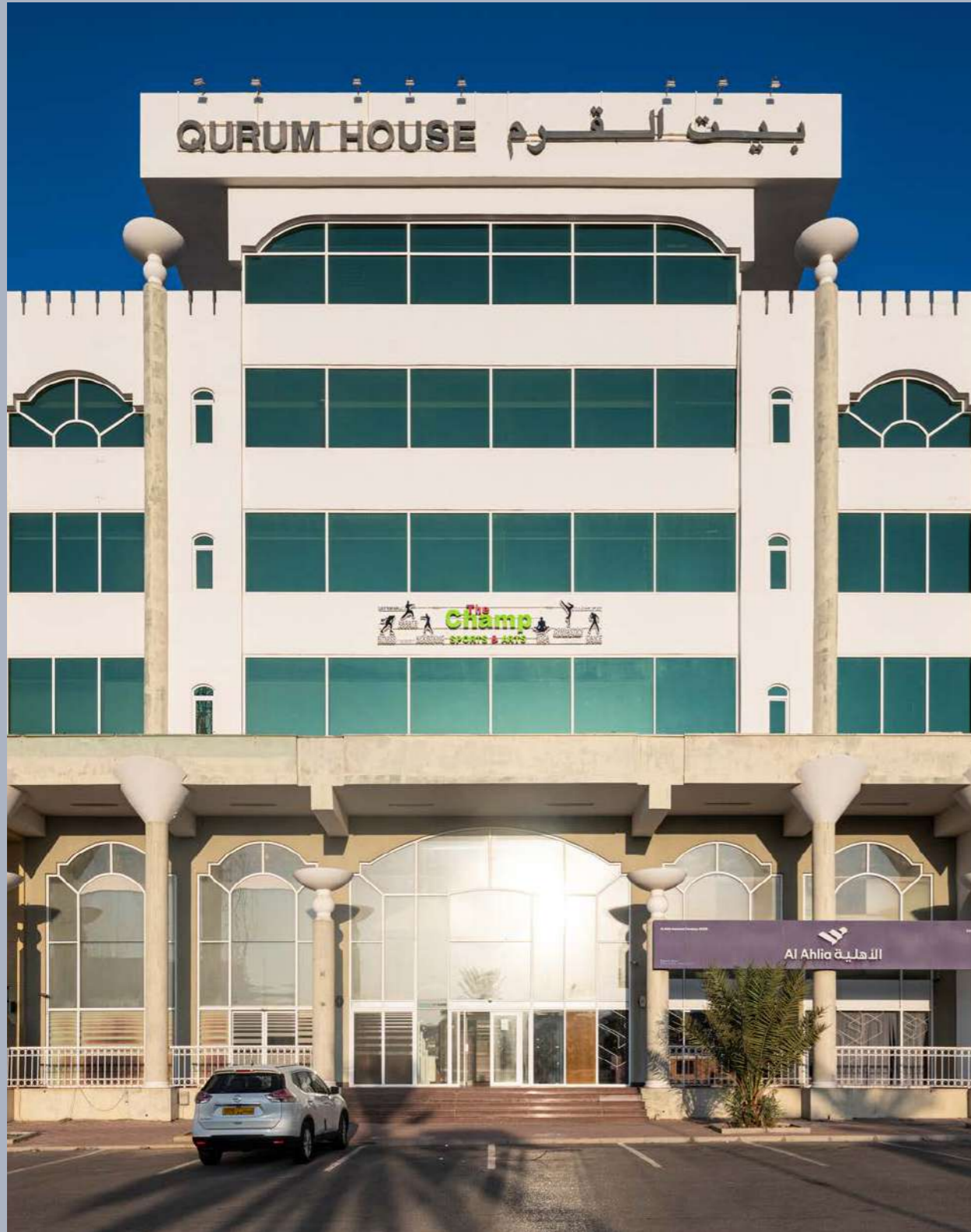
المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي





## بيت القرم

قطعة الأرض رقم 137، منطقة مطرح التجارية الجنوبية، مطرح الكبرى، محافظة مسقط، سلطنة عمان



546,000 ريال عماني

قيمة السوق

1,595 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

النسب حسب قيمة الأصول

29 %

الإشغال

0.8 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## .06 الأصول السكنية



بيت الشرق  
فلل الوافي  
بيت مزنة

سيئي ريزيدنس  
فلل الأوركيد  
بيت روي

**17%**

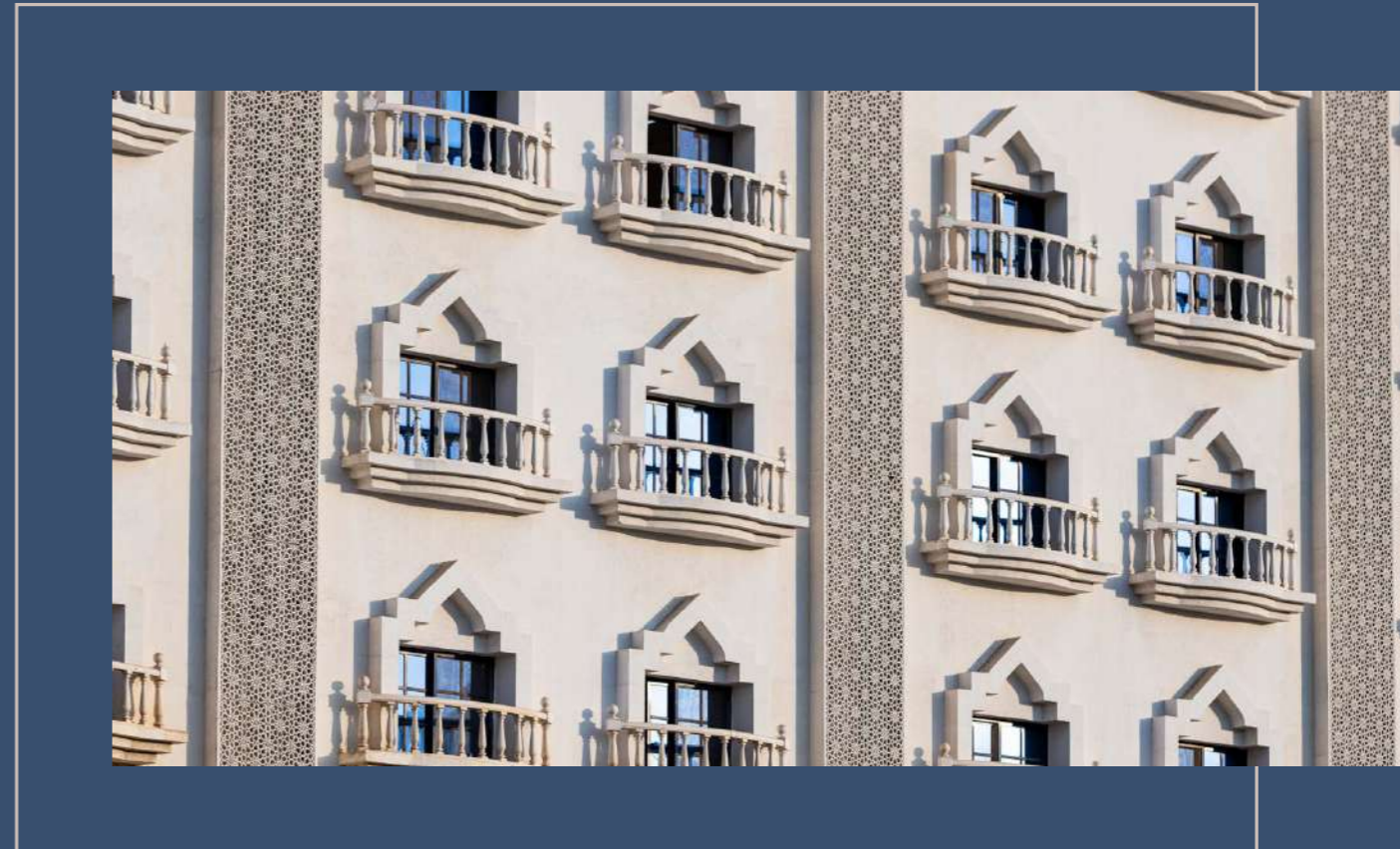
الدخل

**27%**

صافي المساحة  
القابلة للتأجير

**25%**

قيمة السوق



## بيت الشرق

قطعة الأرض رقم 136، عنوان المبنى: 60 شمال شرق مطرح الكبرى، سلطنة عمان



3,620,000 ريال عماني

قيمة السوق

9,012 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

8 %

النسب حسب قيمة الأصول

89 %

الإشغال

0.1 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## فلل الوافي

قطعة الأرض رقم 10، طريق هـ، مدينة السلطان قابوس، بوشر، مسقط، سلطنة عمان

2,340,000 ريال عماني

قيمة السوق

5,134 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

5 %

النسب حسب قيمة الأصول

71 %

الإشغال

0.4 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي



## بيت مزنة

قطعة الأرض رقم 585، منطقة رقم 33، بوشر، الخوير، محافظة مسقط، سلطنة عمان

1,730,000 ريال عماني

قيمة السوق

5,079 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

4 %

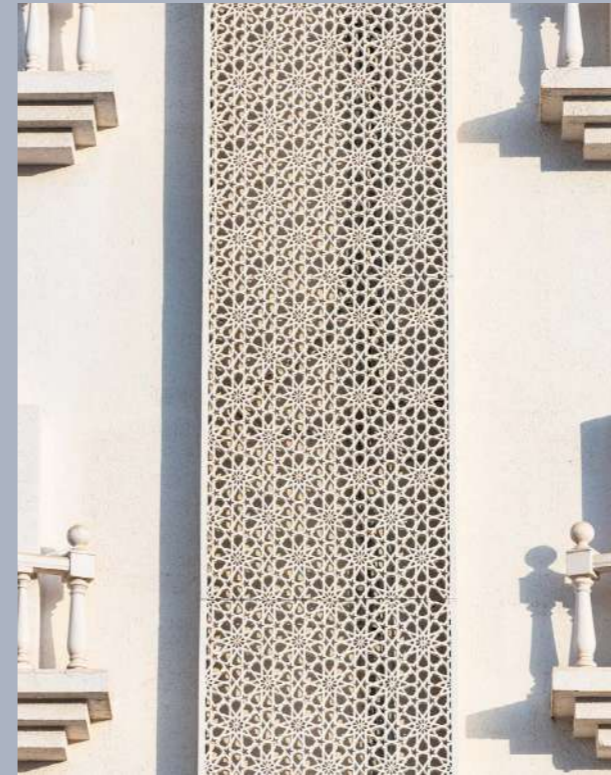
النسب حسب قيمة الأصول

72 %

الإشغال

0.4 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي



## سي تي ريزيدنس

قطعة الأرض رقم 11/5/2، عنوان المبنى: منطقة 16/أ في الخوير/ بوشر، سلطنة عمان



1,900,000 ريال عماني

قيمة السوق

4,291 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

4 %

النسب حسب قيمة الأصول

80 %

الإشغال

0.4 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## فلل الأوركيد

قطعة الأرض رقم 3، طريق 7، مدينة السلطان قابوس، بوشر، سلطنة عمان

925,000 ريال عماني

قيمة السوق

1,914 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

2 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

0.6 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي



## بيت روي

قطعة الأرض رقم 136، عنوان المبنى: منطقة مطرح الكبرى التجارية الجنوبية، سلطنة عمان

660,000 ريال عماني

قيمة السوق

2,031 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

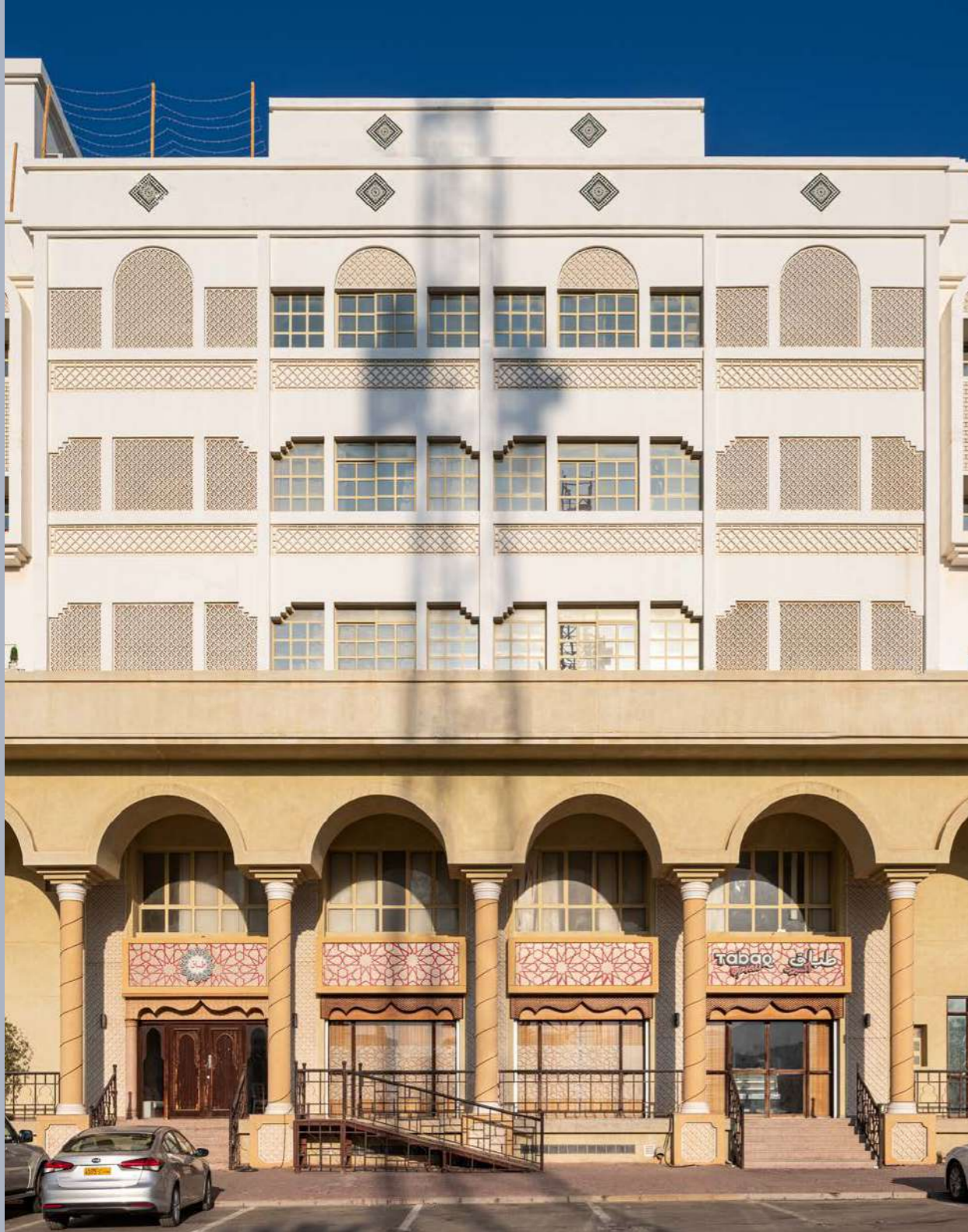
النسب حسب قيمة الأصول

28 %

الإشغال

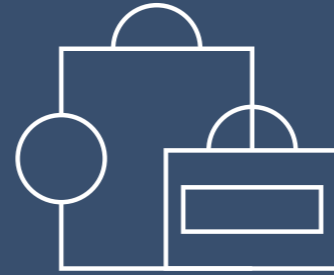
0.2 سنوات

المتوسط المرجح لعقد  
الإيجار غير المنتهي





## .07 الأصول التجارية



الواحة مول  
القرية المينية  
لولو صلالة

**% 21**

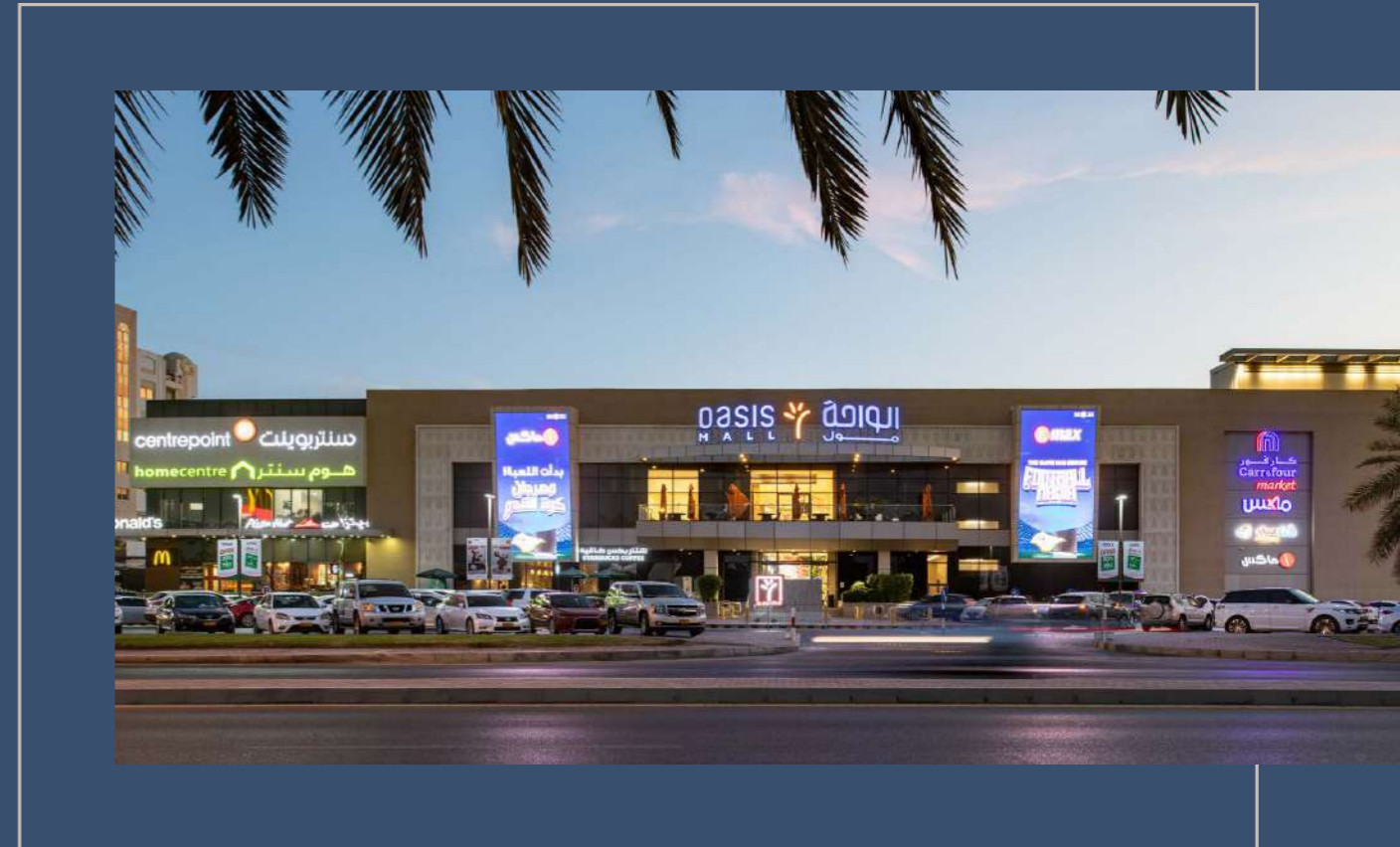
الدخل

**% 21**

صافي المساحة  
القابلة للتأجير

**% 20**

قيمة السوق



## الواحة مول

قطعة الأرض رقم 310، عنوان المبنى: المرطة 2 في مدينة السلطان قابوس/بوشر، سلطنة عمان



6,600,000 ريال عماني

قيمة السوق

12,738 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

15 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

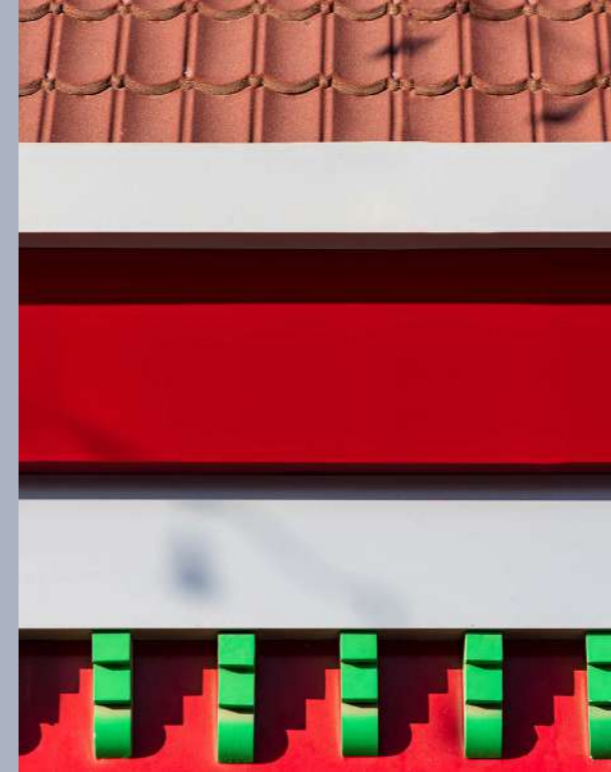
الإشغال

2.8 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## القرية الصينية

قطعة الأرض رقم 71، عنوان المبنى: ب في مطار ملالة، ملالة، سلطنة عمان



1,575,000 ريال عماني

قيمة السوق

4,547 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

4 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

6.3 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## لولو صلالة

قطعة الأرض رقم 11، المبنى أ، الحسيبة، صلالة، محافظة ظفار، سلطنة عمان



890,000 ريال عماني

قيمة السوق

4,000 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

2 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

6.7 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي



## 08. الأصول الصناعية

مستودع المسفاة  
مستودع الموالح  
مصنع الرسيل



% 12

الدخل

% 14

صافي المساحة  
القابلة للتأجير

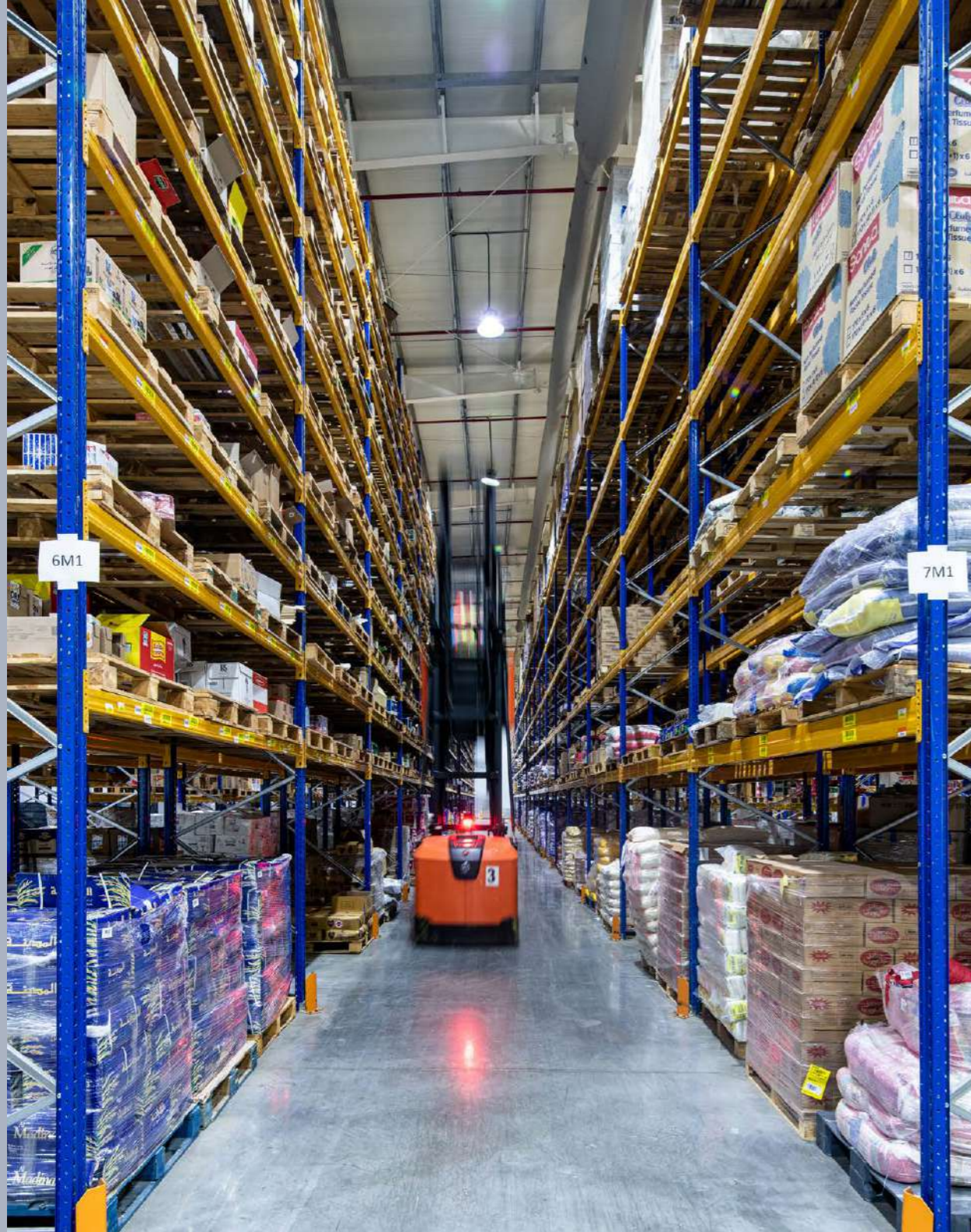
% 12

قيمة السوق



## مستودع المسفاة

قطعة الأرض رقم 450، المرحلة 2، المسفاة، بوشر، محافظة مسقط، سلطنة عمان



4,050,000 ريال عماني

قيمة السوق

9,218 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

9 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

14.4 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

## مستودع الموالح

قطعة الأرض رقم 107، مبنى رقم SE 59 في مرتفعات الموالح/السيب، سلطنة عمان



890,000 ريال عماني

قيمة السوق

3,293 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

2 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

1.0 سنوات

المتوسط المرجح لعقد  
الإيجار غير المنتهي



## مصنع الرسيل

قطعة الأرض رقم 14، عنوان المبنى: الرسيل الصناعية بالرسيل/السيب، سلطنة عمان

350,000 ريال عماني

قيمة السوق

1,774 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

0.6 سنوات

المتوسط المرجح لعقد  
الإيجار غير المنتهي







الحكومة



## 09. مجلس إدارة الصندوق

مصطفى أحمد سلمان  
(رئيس مجلس الإدارة)



الفاضل / مصطفى أحمد سلمان هو رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة "المتحدة للأوراق المالية" الرائدة في الخدمات الاستثمارية في سلطنة عمان.

وعلاوة على منصبه الحالي، فهو يحمل أيضًا لقب القنصل الفخري للحكومة الأسترالية في سلطنة عمان. كما أنه عضو مجلس إدارة لجنة غرفة تجارة وصناعة عمان ورئيس الجمعية العمانية للأوراق المالية.

يمتلك الفاضل / مصطفى سلمان عضوية في مجلس إدارة شركة "العمانية المتحدة للتأمين" وشركة "الشرقية لتحلية المياه"، و "محللات سلمان". كما أنه المالك والمؤسس لشركة الإنشاءات الخاصة به، مصطفى أحمد سلمان للتجارة (MASTE).

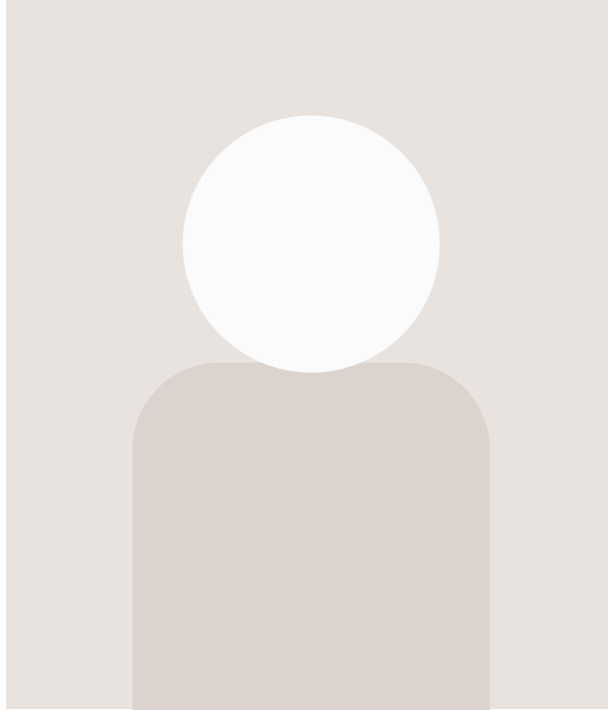
حمد محمد حمود الوهبي  
(نائب رئيس مجلس الإدارة)



يمتلك الفاضل / حمد محمد حمود الوهبي أكثر من 22 عامًا من الخبرة في مجالات الاستثمار وإدارة الأصول وتطوير الأعمال وتمويل المشروعات والقطاع المالي. ويشغل حاليًا منصب مدير عام الاستثمارات في "صندوق تقاعد وزارة الدفاع".

وهو عضو في مجلس إدارة "شركة المطاحن العمانية"، و"البنك الوطني العماني"، و "شركة النهضة للخدمات". حصل الفاضل / الوهبي على درجة الماجستير في إدارة الأعمال، بالإضافة إلى شهادات مهنية مهمة، مثل: محلل مالي معتمد (CFA)، ومحلل استثمار بديل معتمد (CAIA)، وشهادة في قياس أداء الاستثمار (CIPM).

خالد الكمياني  
(عضو)



يمتلك الفاضل / خالد الكمياني خبرة 20 عامًا في مجالات الاستثمار والتمويل والمحاسبة. ويشغل حاليًا منصب رئيس قسم المعلومات في إحدى الكيانات الاستثمارية الحكومية الرائدة في سلطنة عمان. كما يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة في العديد من الشركات العاملة في قطاعات الخدمات والصناعة والغذاء والاتصالات والاستثمار. حصل الفاضل / خالد على درجة الماجستير في الاستثمار المصرفي من جامعة ريدينغ ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة السلطان قابوس. ويدرس حاليًا في المستوى المهني لجمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA) وهو مسجل أيضًا في برنامج القيادة الذي تديره الأكاديمية الملكية.

نجاة علي اللواتية  
(عضو)



الفاضلة / نجاة علي اللواتية هي عضو في مجلس إدارة صندوق عمان العقاري منذ عام 2022. وهي حاصلة على درجة البكالوريوس في المحاسبة وتشغل حاليًا منصب نائب المدير العام لخدمات الدعم في "صندوق تقاعد موظفي الخدمة المدنية" ولها أكثر من 26 عامًا من الخبرة التي تثري الصندوق.

حضرت الفاضلة / نجاة دورات مختلفة في مجالات متنوعة، مثل: الإدارة المالية والتدقيق والاستثمارات. وقد مثلت أيضًا "صندوق تقاعد الخدمة المدنية" في العديد من الشركات المدرجة والخاصة وتشغل حاليًا منصب مدير "الشركة العمانية العالمية للتنمية والاستثمار"، "شركة أسمنت عمان"، و "البنك الوطني العماني".

## 09. مجلس إدارة الصندوق

محمد ربحي عزت الحسيني  
(عضو)

الفاضل / محمد ربحي عزت الحسيني هو خبير استثمار متمرس ولديه أكثر من 23 عامًا من الخبرة في الاستثمارات المحلية والإقليمية. يشغل حاليًا منصب نائب المدير العام للاستثمار في "صندوق تقاعد وزارة الدفاع" في سلطنة عمان، حيث يدير إستراتيجيات الاستثمار ومخاطر الاستثمار ويضمن النمو المالي على المدى الطويل.

حاصل على ماجستير إدارة الأعمال في تمويل الشركات من جامعة دالاس في الولايات المتحدة ودرجة البكالوريوس في المال والمصارف من جامعة اليرموك في الأردن.



احمد سلطان اليعقوبي  
(عضو)

يمتلك الفاضل / أحمد سلطان اليعقوبي خبرة تصل إلى 24 عامًا في "صندوق تقاعد وزارة الدفاع" وقد قدم إسهامات كبيرة في التنمية الشاملة للصندوق، وكان عضوًا أساسيًا في فريق الاستثمار منذ إنشائه وحصل على لقب عالمي كخبير في إدارة المشروعات والعقارات وصناعة الاستثمار. يمتلك الفاضل / اليعقوبي خبرة كبيرة في جميع جوانب إدارة المشاريع.

كما عمل في مجالس إدارة الشركات العامة المدرجة، مثل: "شركة صحر للطاقة" و "الشركة الوطنية لمنتجات الألمنيوم". يحمل الفاضل / أحمد اليعقوبي درجة البكالوريوس في التجارة والاقتصاد.



## 10. مسؤول إدارة صندوق "عمان ريت"

يدير صندوق عمان العقاري ("عمان ريت") شركة " أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و - مسقط " التابعة لشركة " أف آي إم بارتنرز". تمتلك الشركة 14 عامًا من الخبرة في إدارة الاستثمارات، ما أهلها لإدارة أصول قدرها حوالي 2.7 مليون دولار أمريكي بالنيابة عن مستثمري المؤسسات في الأسهم والعقارات والدخل الثابت، بالتعاون مع مكاتب في دبي ومسقط والرياض ولندن. تتمتع الشركة بخبرة استثنائية في إدارة الأصول العقارية، بما في ذلك في عمان، حيث تدير أصولاً بمبلغ قدره 48 مليون ريال عماني في الصناديق الخاصة وصناديق "عمان ريت". تخضع شركة "أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و" إلى لوائح سلطة دبي للخدمات المالية (DFSA)، والهيئة العامة لسوق المال بعمان (CMA)، وهيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (CMA)، وهيئة مراقبة السلوكيات المالية بالمملكة المتحدة (FCA) ومسجلة لدى هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية (SEC).

للحصول على المزيد من المعلومات، الرجاء زيارة موقع شركة "أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و" [www.fimpartners.com](http://www.fimpartners.com).

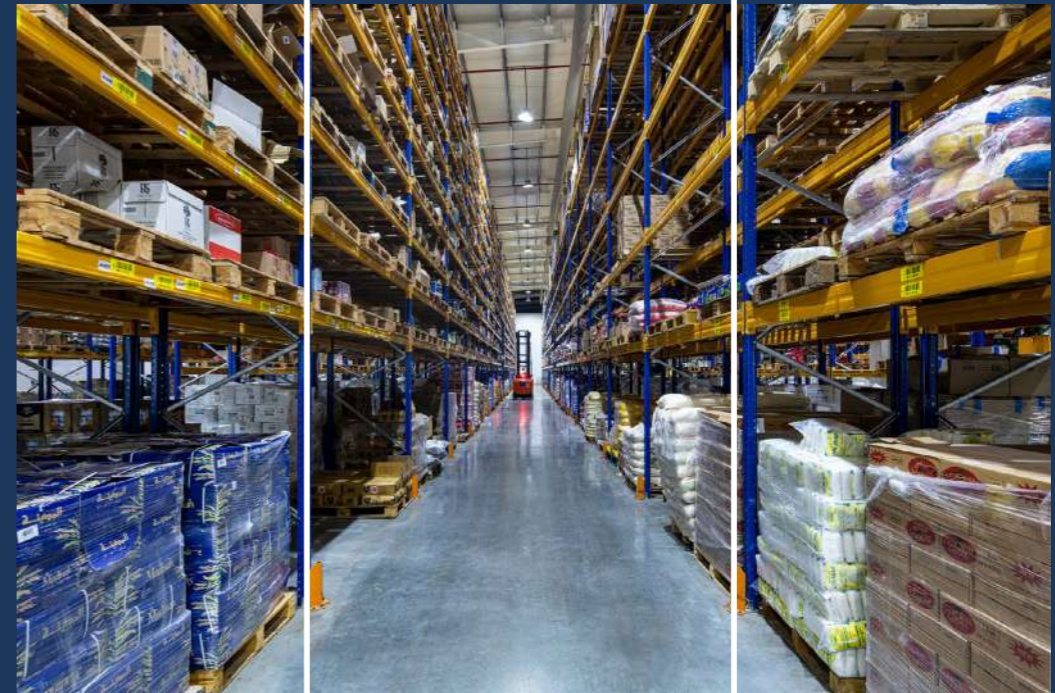
# FIM Partners

## 11. ملخص الأرباح

العام	الموعد الأخير	نسبة الأموال النقدية
2023	20 مارس 2023	1.10 %
2022	03 نوفمبر 2022	1.00 %
2022	10 أغسطس 2022	1.00 %
2022	17 يوليو 2022	1.00 %
2021	22 نوفمبر 2021	1.75 %
2021	22 أغسطس 2021	1.75 %



الشؤون المالية



## 12

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى حاملي وحدات

صندوق عمان العقاري

صندوق بريد 1963

الرمز البريدي 130

سلطنة عمان

## تقرير عن تدقيق القوائم المالية

## الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لصندوق عمان العقاري ("الصندوق") ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في أموال حاملي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

## أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وقد تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير في قسم مسؤوليات مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية ضمن تقريرنا، ويجدر التنبيه إلى أننا مستقلين عن الصندوق وفقاً لما هو وارد في المدونة الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، إلى جانب المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في سلطنة عُمان، فضلاً عن التزامنا بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لتلك المتطلبات، ولمدونة مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد أن ما توصلنا إليه من أدلة تدقيق يعتبر كافياً ومناسباً ليكون أساساً يستند إليه رأينا.

## أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت ذات أهمية كبيرة في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، وفي إبداء رأينا بهذا الشأن، وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

## تقييم العقارات الاستثمارية

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت الاستثمارات العقارية للصندوق 0.44 مليون ريال عماني بما يمثل نسبة 92٪ من إجمالي أصول الصندوق.

تدرج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة بناءً على تقييمات من مثنين خارجيين مؤهلين مهنيًا، وتتضمن عملية التقييم اجتهادات مهمة في تحديد منهجية التقييم المناسبة التي سيتم استخدامها، وفي تقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها. إن التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية المطبقة، بما في ذلك تلك المتعلقة بمعدل الرسملة، ومعدل الشغور، وتكاليف التشغيل، أي أن أي تغيير في الافتراضات قد يكون له تأثير على التقييم.

لقد إعتبرنا أن تقييم العقارات الاستثمارية هو من أمور التدقيق الرئيسية بسبب أهمية العقارات الاستثمارية في سياق القوائم المالية للصندوق ككل، وبسبب الاجتهادات الهامة التي ينطوي عليها تحديد القيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاحين 2 و 9 حول القوائم المالية، على التوالي.

## كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

وشملت إجراءات تدقيقنا في هذا المجال ما يلي:

- قمنا بتقييم مؤهلات المئمن الخارجي، وخبرته في العقارات التي يتم تقييمها، والنظر في موضوعيته واستقلاليته.
- قمنا بإشراك متخصصي التقييم الداخلي لدينا لتقييم مدى ملاءمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية، وكذلك تقييم المنهجية المستخدمة من قبل إدارة الصندوق بناءً على معرفتنا بالنشاط والقطاع.
- قراءة تقرير تقييم العقارات الذي تم تقييمه من قبل خبير التقييم الخارجي المستقل، والتأكد من أن نهج التقييم المعتمد من قبل الإدارة يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية، ومناسب للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لغرض إعداد القوائم المالية
- كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية.

## المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام 2022، وذلك بخلاف القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات لدينا، ويتحمل المسؤولون عن الحوكمة والإدارة مسؤولية هذه المعلومات الأخرى، كما تم الحصول على تقرير رئيس مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات لدينا.

إن رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا يُعبر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج الأكيد بشأن هذه المسألة.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية لدينا، فإن مسؤوليتنا هي قراءة هذه المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، ليتم النظر والبحث فيما إذا كانت هذه المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق، أو تم التحريف بشكل جوهري في هذه المعلومات وتم استنتاجه فإننا مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقائق، كما إننا نؤكد بأنه ليس لدينا ما نبغ عنه في هذا الصدد.

## مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وللمتطلبات الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال الخاصة بالصناديق الإستثمارية، والرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية للتمكين من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

## 12

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

(تابع)

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح- متى كان ذلك مناسباً- عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية، واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم ينوي مجلس الإدارة تصفية الصندوق أو وقف عملياته، أو ألا يوجد لديه بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ويتحمل القائمون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

## مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية بمجملها خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر تأكيداً عالي المستوى، ولكنه لا يعتبر ضمان على أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية كفيلة دائماً باكتشاف الأخطاء الجوهرية حال وجودها، ويمكن للأخطاء أن تنشأ عن الغش أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بشكل فردي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية التي يتم اتخاذها على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، فإننا نمارس التقديرات والأحكام المهنية ونحافظ على مقدار من الشك المهني طوال عملية التدقيق. كما أننا نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، والقيام بتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. وإن خطر عدم الكشف عن الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الغش أو الاحتيال هو أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو التزوير، أو الحذف المتعمد أو تقديم المعلومات الخاطئة، أو التحايل على إجراءات الرقابة الداخلية.

- فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بمراجعة الحسابات من أجل وضع إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للصندوق.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية، والإيضاحات ذات الصلة التي تم اعدادها من قبل الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ المحاسبة على أساس فرضية الاستمرارية، وتحديد ما إذا كان هناك أي عدم يقين جوهرية فيما يتعلق بأي من الأحداث أو الظروف التي يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار في أعماله، وذلك بناءً واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. فإذا تبين لنا وجود عدم يقين جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه إلى ذلك الأمر في تقرير "مدققي الحسابات" الصادر عنا ضمن الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كاف، ونحن نعتد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير "مدقق الحسابات" المعدّ من قبلنا. ومع ذلك، فقد تؤدي أي أحداث أو ظروف مستقبلية إلى أن يتوقف الصندوق عن أعماله كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تتضمن كافة المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل لها.

نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق- من بين أمور أخرى- بنطاق التدقيق المخطط له، وتوقيته، ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور كبيرة في الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء تدقيقنا.

كما نوفر للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، والتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا - وحيثما أمكن- الإجراءات التي تم إتخاذها لضمان الإستقلالية أو الضمانات المطبقة.

من بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، أننا نحدد تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا، ما لم ينص القانون أو اللوائح منع الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نقرر -في حالات نادرة للغاية- أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق الفوائد العامة.

## تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

في رأينا أن البيانات المالية للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تتوافق، من جميع النواحي الجوهرية، مع متطلبات الإفصاح ذات الصلة لقانون الشركات التجارية في سلطنة عمان لعام 2019 ومتطلبات الإفصاح الصادرة عن هيئة السوق المالية.

ناصر المغيري

ترخيص رقم ل/ 1024587

أبوتعمام

(محاسبون قانونيون معتمدون)

2023\_\_\_\_\_



## 13

## قائمة الدخل الشامل

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	ايضا حات
ريال عماني	ريال عماني	
4,372,528	3,711,853	4 إيرادات الإيجار
(1,268,021)	(1,267,669)	مصاريف تشغيل العقارات
<b>3,104,507</b>	<b>2,444,184</b>	<b>صافي إيرادات العقارات</b>
60,633	136,937	5 إيرادات أخرى
(455,572)	(455,426)	6 أتعاب الإدارة
(321,014)	(196,224)	7 مصاريف الإدارة وأمين الصندوق
(30,900)	(33,850)	18 أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
(528,049)	116,000	9 صافي الربح/ (خسارة) مدرجة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية
<b>1,829,605</b>	<b>2,011,621</b>	<b>ربح السنة/ الفترة</b>
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة / للفترة
<b>1,829,605</b>	<b>2,011,621</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة</b>
<b>0.0039</b>	<b>0.0043</b>	<b>8 الربحية الأساسية والمخفضة للوحدة</b>

14  
قائمة المركز المالي

في 31 ديسمبر 2022

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	ايضا حات
ريال عماني	ريال عماني	
		<b>الأصول</b>
44,420,000	44,536,000	9 عقارات استثمارية
1,924,261	1,255,373	10 مدينون
22,404	13,811	11 ذمم مدينة أخرى
2,293,978	2,645,025	12 أرصدة لدى البنوك
<b>48,660,643</b>	<b>48,450,209</b>	<b>إجمالي الأصول</b>
		<b>الالتزامات</b>
203,993	256,599	13 دائنون
1,157,558	296,455	14 ذمم دائنة أخرى
<b>1,361,551</b>	<b>553,054</b>	<b>إجمالي الالتزامات</b>
<b>47,299,092</b>	<b>47,897,155</b>	<b>صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات</b>
<b>0.100</b>	<b>0.102</b>	<b>15 صافي قيمة الأصول لكل وحدة المنسوبة إلى حاملي الوحدات</b>

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 27 فبراير 2023 ووقعها نيابة عنهم:

الأسم  
عضو مجلس الإدارة

هلال حمد عبدالله الحسني  
رئيس مجلس الإدارة

## 15

## قائمة التغيرات في حقوق حاملي الوحدات

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

ايضا حات	عدد الوحدات	صافي الأصول ريال عماني
وحدات أصدرت خلال الفترة	654,758,940	65,475,894
وحدات غير مدفوعة	(183,572,554)	(18,357,255)
	471,186,386	47,118,639
إجمالي الدخل الشامل للفترة		1,829,605
توزيعات الأرباح	16	(1,649,152)
في 31 ديسمبر 2021	471,186,386	47,299,092
	<b>471,186,386</b>	<b>47,299,092</b>
إجمالي الدخل الشامل للسنة		2,011,621
توزيعات الأرباح	16	(1,413,558)
في 31 ديسمبر 2022	471,186,386	47,897,155

الإيضاح (أ): خلال الفترة المقارنة، استلم الصندوق عقارات استثمارية من مالكي الوحدات، وقام بإصدار وحدات نظير تلك العقارات بمبلغ 42.124.289 ريال عماني، والتي كانت معاملات غير نقدية.

## 16

## قائمة التدفقات النقدية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

ايضا حات	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال عماني	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ريال عماني
<b>التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:</b>		
ربح السنة / الفترة	2,011,621	1,829,605
<b>تعديلات لـ:</b>		
إيرادات تمويل	(72,120)	(38,926)
مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة	1,800	7,200
صافي (الربح)/ الخسارة للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(116,000)	528,049
<b>الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>	<b>1,825,301</b>	<b>2,325,928</b>
<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>		
مدينون	667,088	(1,931,461)
ذمم مدينة أخرى	8,593	(22,404)
دائنون	52,606	203,993
ذمم دائنة أخرى	(861,103)	700,008
<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>	<b>1,692,485</b>	<b>1,276,064</b>
<b>التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية:</b>		
شراء عقارات استثمارية (أ)	-	(2,366,210)
إيرادات تمويل مستلمة	72,120	38,926
<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</b>	<b>72,120</b>	<b>(2,327,284)</b>
<b>التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية:</b>		
إصدار وحدات (أ)	-	4,994,350
توزيعات أرباح مدفوعة	(1,413,558)	(1,649,152)
<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية</b>	<b>(1,413,558)</b>	<b>3,345,198</b>
<b>صافي التغيرات في النقد والنقد المعادل خلال السنة / الفترة</b>	<b>351,047</b>	<b>2,293,978</b>
النقد والنقد المعادل في بداية السنة / الفترة	2,293,978	-
<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة / الفترة</b>	<b>2,645,025</b>	<b>2,293,978</b>

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1	الوضع القانوني والأنشطة	2	ملخص السياسات المحاسبية الهامة
	إن صندوق عمان العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مسجل في سلطنة عمان، وتم تشكيله كحساب استثمار مشترك وفقاً للوائح الهيئة العامة لسوق المال في سلطنة عمان. فترة الصندوق هي 99 سنة ميلادية من تاريخ التسجيل في سجل الصناديق في الهيئة العامة لسوق المال أو حتى تصفية الصندوق.	2.1	أسس الإعداد
	تم إنشاء الصندوق من قبل شركة الثقة لإدارة صناديق الإستثمار ش.ش.و.("مدير الصندوق")، وهي شركة ملكية فردية مسجلة في سلطنة عمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العماني، وتعديلاته، والمعتمدة من قبل الهيئة العامة لسوق المال وفقاً للقرار الإداري رقم 84/2020 بتاريخ 20 ديسمبر 2020. في 7 يوليو 2022، تم تعيين اف أي أم بارتنرز مسقط ، وهي شركة فردية مسجلة في سلطنة عمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العماني، كمدير صندوق للصندوق ("مدير الصندوق") واستبدلت الصندوق السابق مدير صندوق.	2.2	أساس القياس
	يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال العماني الذي يمثل العملة الرئيسية للبيئة الاقتصادية التي يعمل بها الصندوق ("العملة الرئيسية وعملة العرض").	2.3	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة
	تم اعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية التي تم ادراجها بالقيمة العادلة.	2.4	المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد
	بعض البيانات المحاسبية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2022 وبالتالي تم تبنيها ليس لها تأثير كبير على النتائج المالية للصندوق أو وضعه.		
	يلغ رأس المال الأولي للصندوق 65.475.894 ريال عماني يمثل 654.758.940 وحدة. خلال هذه الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، ، خلال الفترة ، كان هناك 183.572.554 وحدة غير مدفوعة، وكان هناك 471.186.386 صافي وحدة قيمتها 47.118.639 ريال عماني. مالك الوحدات الرئيسي الذي يمتلك 89.4 ٪ من هذه الوحدات هو صندوق تقاعد وزارة الدفاع.		
	تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار بشكل مباشر أو غير مباشر، في محفظة متنوعة من الأصول العقارية العدرة للدخل في سلطنة عمان والتي تُستخدم أساساً لأغراض الإقامة والمكاتب والصناعات الخفيفة / الخدمات اللوجستية وأغراض البيع بالتجزئة، فضلاً عن أصول العقارات ذات الصلة فيما يتعلق بما سبق. إن العنوان المسجل للصندوق هو ص.ب 176، الرمز البريدي 130، العذبية، سلطنة عمان.		

## 2.5 الاعتراف بالإيرادات

## إيرادات الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يقوم الصندوق بموجيها بتحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلية. يتم الاعتراف بالحد الأدنى من مدفوعات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها، بعد خصم ضريبة القيمة المضافة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض بشأن عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز لعملائه، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض في إيرادات الإيجار.

## إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاق الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، والتي بموجبها يقوم المعدل بالضبط بخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدره على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

## 2.6 العقارات الاستثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية. تدرج الربح أو الخسارة الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الربح أو الخسارة في فترة حدوثها بما في ذلك التأثير الضريبي المقابل. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل خارجي معتمد يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري

بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة إلغاء الاعتراف. عند تحديد مبلغ المقابل من استبعاد العقاري الاستثماري، يأخذ الصندوق في الاعتبار آثار المقابل المتغير، ووجود مكون تمويلي هام، والمقابل غير النقدي، والمقابل مستحق الدفع للمشتري (إن وجد).

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري في حالة التغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة تحت بند "الممتلكات والمنشآت والمعدات" حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

## 2.7 توزيعات الأرباح

يتم توزيع الأرباح وفقاً لتقدير الصندوق. يتم احتساب توزيعات الأرباح لحاملي الوحدات في الصندوق كخصم من صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات. يعترف الصندوق بالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يتم اعتماده من قبل حاملي الوحدات.

## 2.8 الأصول المالية

## الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الأصول المالية المدينة عند الاعتراف المبدئي الاولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية وعلى نموذج الاعمال الذي يتبعه الصندوق لإدارتها. وباستثناء الذمم المدينة التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً هاماً أو التي يطبق الصندوق بشأنها الجدوى العملية، يقوم الصندوق في البداية بقياس الأصول المالية بقيمتها العادلة، وفي حالة عدم كون الأصول المالية

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

بالقيمة العادلة عن طريق الربح أو الخسارة، زائداً تكاليف المعاملات.

لغرض تصنيف وقياس الاصل المالي بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى، فيجب ان يكون الأصل منتجاً لتدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم". يشار الى هذ التقييم باختبار أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم، ويتم اجراؤه على مستوى الاداة. ان الأصول المالية التي تنتج تدفقات نقدية لا تخضع لاختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم فيتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الاعمال.

وبشير نموذج اعمال الصندوق لأداره الأصول المالية إلى كيفية إدارة أصوله المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. ويحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن جمع التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

تسجل المشتريات أو المبيعات من الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول في غضون الإطار الزمني الذي يحدده التنظيم أو الاتفاقية في السوق (صفقات الطريقة العادية) في تاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء الأصل أو بيعه، تتضمن الأصول المالية للصندوق الأرصدة لدى البنوك والمدينين والذمم المدينة الأخرى.

## القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية في أربع فئات:

- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).

- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)

- الأصول المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع عدم إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (ادوات حقوق المساهمين)

## أ) الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الأصول المالية المطلوبة إلزامياً بالقيمة العادلة. يتم تصنيف الأصول المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب.

يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية والتي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال. دون النظر الى معايير أدوات الدين المصنفة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمبين أعلاه، يجوز تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي اذا كان هذا التصنيف يؤدي الى الاستبعاد او الحد بصورة كبيرة من أي عدم توافق محاسبي.

ترد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في

القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل. تتضمن تلك الفئة الأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأسهم مدرجة التي لم يختار الصندوق على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. كما تسجل توزيعات الأرباح للاستثمارات في الأسهم المدرجة كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل عندما يثبت الحق في استلامها.

يتم فصل الأداة المشتقة في عقد مختلط يتضن التزام مالي أو عقد رئيسي غير مالي عن العقد الرئيسي ويتم المحاسبة عنها كأداة مالية مستقلة في حالة: ان الخصائص والمخاطر الاقتصادية لها لا تتعلق بصورة وثيقة بالعقد الرئيسي، او أن الأداة المستقلة لها نفس شروط المشتقات المتضمنة تستوفي تعريف الأداة المشتقة، وألا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس المشتقات المتضمنة بالقيمة العادلة مع ادراج التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. كما يتم إعادة القياس فقط في حالة التغير في شروط العقد ما يؤدي الى تعديل جوهري في التدفقات النقدية التي ستكون مطلوبة في حالة عدم اجراء التغيير، أو في حالة إعادة تصنيف الأصل المالي الى خارج فئة القياس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ليس لدى الصندوق هذا النوع من الأدوات.

## ب) الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

ان هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالصندوق. يقوم الصندوق بقياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتعرض لانخفاض القيمة. كما يسجل الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الأصل او

تعديله او انخفاض قيمته. تتضمن الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى الصندوق الأرصدة لدى البنوك والمدينين والذمم المدينة الأخرى.

## إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزاماً يدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن يقوم الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنه فقد السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو يقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان يحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم يفقد السيطرة على الأصل، يسجل الأصل بعقدار استمرار الصندوق في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي يحتفظ بها الصندوق.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على الصندوق سداذه أيهما أقل.

## انخفاض قيمة الأصول المالية

بالنسبة للذمم المدينة، فإن الصندوق يطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا يتبع الصندوق التغيرات

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك يسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير. كما حدد الصندوق مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة الصندوق التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يعتبر الصندوق الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد يعتبر الصندوق الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام الصندوق للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيرات ائتمانية محتفظ بها من قبل الصندوق. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

## الإلتزامات المالية

## الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الإلتزامات المالية، عند الاعتراف المبدئي، باعتبارها التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقروض وسلف، وذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسبما هو مناسب.

يتم إثبات جميع الإلتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف، والذمم الدائنة، يتم إثبات الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها المباشرة.

تشتمل الإلتزامات المالية للصندوق على الدائنين والذمم الدائنة الأخرى.

## القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الإلتزامات المالية إلى فئتين:

- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

## أ) التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الإلتزامات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والإلتزامات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف الإلتزامات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمحتفظ بها للمتاجرة في حالة تكبدها لعرض إعادة الشراء على المدى القريب. تتضمن هذه الفئة أيضاً الأدوات المالية المشتقة التي يبرمها الصندوق ولم يتم تصنيفها كأدوات تحوط في علاقات تحوط فعالة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما يتم تصنيف المشتقات المتضمنة المنفصلة كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم ادراجها كأدوات تحوط فعالة.

يسجل الربح أو الخسارة للإلتزامات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل الشامل.

يتم تصنيف الإلتزامات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في تاريخ الاعتراف المبدئي فقط في حالة استيفاء المعايير ضمن معيار التقارير المالية الدولي 9. لم يصنف الصندوق أي التزام مالي لديه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

## ب) الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالصندوق. بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة وفقاً للتكلفة

المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويدرج الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة عند استبعاد الإلتزامات المالية ومن خلال إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم او علاوة عند الشراء والاتعاب او التكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكلفة تمويل في قائمة الدخل الشامل.

## إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية عندما يتم الإعفاء من اللتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. في حالة استبدال التزام مالي قائم بواحد آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو يتم تعديل شروط الإلتزامات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه إلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي واثبات للالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق في المبالغ الدفترية ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل.

## مقايضة الأدوات المالية

يتم إجراء مقايضة بين الأصول المالية والإلتزامات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقايضة المبالغ المسجلة ويعتزم الصندوق التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

## 2.9 المخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (قانوني أو استدلالي) حالي ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل ظهور حاجة إلى التدفق الصادر للموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها. عندما يتوقع الصندوق استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، يسجل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف

المتعلق بأي مخصص في قائمة الدخل الشامل بالصافي بعد أي استرداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ التقرير وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يمثل مبلغ المخصص القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكديدها لتسوية الالتزام ويتم رد المخصص في قائمة الدخل الشامل.

## 2.10 دائنون وذمم دائنة أخرى

يتم قيد الإلتزامات لقاء المبالغ التي سيتم دفعها مقابل البضاعة أو الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير او لم تصدر.

## 2.11 النقد والأرصدة لدى البنوك

لأغراض قائمة التدفقات النقدية ، يتكون النقد والأرصدة البنكية من النقد لدى البنك بما في ذلك رصيد السحب على المكشوف (إن وجد) في بنك حسن السمعة والذي يخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في القيمة.

## 2.12 صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات

يتم تصنيف صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات كالتزامات مالية لأنها لا تستوفي شروط تصنيفها كحقوق مساهمين. يتم احتساب صافي قيمة الأصول بقسمة صافي أصول الصندوق على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

## 2.13 الإلتزامات المحتملة

لا يتم إدراج الإلتزامات المحتملة ضمن القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة لمنافع

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

اقتصادية إلى خارج الصندوق أمراً مستبعداً. لا يتم إدراج الأصول المحتملة ضمن القوائم المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى الصندوق أمراً محتملاً.

## 2.14 معلومات القطاعات

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية بأسلوب يتسق مع التقارير الداخلية المقدمة لرئيس صانعي القرارات التشغيلية. وقد عُيِّنَ رئيس صانعي القرارات التشغيلية - الذي يعد مسؤولاً عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية - بوصفه صانع القرار الاستراتيجي.

ويُفصَح عن الأنشطة التشغيلية للصندوق في الإيضاح رقم 1 حول القوائم المالية. وتعرض وحدة الأعمال الاستراتيجية منتجات وخدمات مماثلة وتُدار بوصفها قطاعاً. ويستعرض الرئيس التنفيذي تقارير الإدارة الداخلية على أساس شهري.

يُقاس الأداء بناءً على الربح للفترة، كما هو وارد في تقارير الإدارة الداخلية. وينظر الرئيس التنفيذي في أعمال الصندوق على أنها قطاع تشغيلي واحد ويرصدها بناءً على ذلك.

## 2.15 قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصول ما أو سداده عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين المتعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام،

- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام

يجب أن يكون الصندوق قادر على الدخول إلى السوق الرئيسي

أو الأكثر فائدة. تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بواسطة الافتراضات التي سوف يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام بافتراض أنهم سوف يسعون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وأقصى حد.

يستخدم الصندوق أساليب تقييم ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوفر لها قائمة كافية لقياس القيمة العادلة، وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن الجدول الهرمي لمستويات القيمة العادل، كما هو مبين أدناه، على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

**المستوى الأول:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات متماثلة

**المستوى الثاني:** طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى لها - الهامة بالنسبة للأدوات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

**المستوى الثالث:** طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى لها - الهامة بالنسبة لأدوات قياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين مستويات قياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقييم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

## 3 إدارة المخاطر المالية

يتعرض الصندوق للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامه للأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الصندوق لكل نوع من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الصندوق وسياساته وعملياته لقياس وإدارة المخاطر، وإدارة الصندوق لرأس المال. تم تضمين المزيد من الإفصاحات الكمية في هذه القوائم المالية. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للصندوق على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة عن وضع إطار إدارة مخاطر الصندوق والإشراف عليه. عهد مجلس الإدارة إلى الإدارة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات وإجراءات إدارة مخاطر الصندوق وامثالها لها.

تتكون الإلتزامات المالية الرئيسية للصندوق من الدائنين والذمم الدائنة الأخرى. الغرض الرئيسي من هذه الإلتزامات المالية هو تمويل عمليات الصندوق. للصندوق أصول مالية مثل المدينين والذمم المدينة الأخرى والأرصدة البنكية.

يتعرض الصندوق لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من هذه المخاطر التي تم تلخيصها أدناه:

## 3.1 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من نوعين من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية.

## 3.2 مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. وفي تاريخ التقرير، لم يتعرض الصندوق لأي مخاطر تتعلق بأسعار الفائدة.

## 3.3 مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا يتعرض الصندوق لمخاطر العملات الأجنبية حيث أنه يتعامل بشكل رئيسي بالريال العماني.

## 3.4 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة.

يحد الصندوق من مخاطر الائتمان الخاصة به فيما يتعلق بالأرصدة المصرفية من خلال التعامل فقط مع البنوك ذات السمعة الطيبة في سلطنة عمان. فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية للصندوق، بما في ذلك النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة، فإن تعرض الصندوق لمخاطر الائتمان ينشأ من تقصير الطرف المقابل، مع أقصى تعرض يساوي القيمة الدفترية لهذه الأدوات في قائمة المركز المالي.

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية على النحو التالي:

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
2,293,978	2,645,025	أرصدة لدى البنوك
1,924,261	1,255,373	مدينون
22,404	13,811	ذمم مدينة أخرى
<b>4,240,643</b>	<b>3,914,209</b>	

## 3.5 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المالية عند استحقاقها. يحد الصندوق من مخاطر السيولة لديه من خلال ضمان توفير أموال كافية من قبل حاملي الوحدات.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق الأصول والالتزامات المالية للصندوق على أساس المدفوعات التعاقدية غير المضمومة:

أقل من 12 شهر	31 ديسمبر 2022
ريال عماني	
256,599	دائنون
296,455	أرصدة دائنة أخرى
<b>553,054</b>	

يقارن ذلك باستحقاق المطلوبات المالية في فترة التقرير السابق على النحو التالي:

أقل من 12 شهر	31 ديسمبر 2021
ريال عماني	
203,993	دائنون
1,157,558	أرصدة دائنة أخرى
<b>1,361,551</b>	

## 3.6 إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الصندوق، يشمل رأس المال صندوق حاملي الوحدات. الهدف الأساسي لإدارة رأس مال الصندوق هو تعظيم قيمة حاملي الوحدات.

يدير الصندوق هيكل رأس ماله ويقوم بإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للصندوق تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح لحاملي الوحدات أو إعادة رأس المال إلى حاملي الوحدات أو إصدار وحدات جديدة.

## 4 إيرادات الإيجار

الفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
4,372,528	3,711,853	إيرادات الإيجار

إن المعلومات المتعلقة بقطاعات تشغيل الصندوق مبينة أدناه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8 - قطاعات التشغيل. يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 8 تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات الصندوق التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه.

يعمل الصندوق في قطاع أعمال واحد وهو العقارات. لم يتم الإفصاح عن أي تحليل جغرافي حيث أن 100% من إيرادات الصندوق تأتي من عملاء مقيمين في سلطنة عمان.

## 5 إيرادات أخرى

الفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
38,926	72,120	إيرادات الفوائد
21,707	64,817	رسوم المواقع
<b>60,633</b>	<b>136,937</b>	

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

## 6 أتعاب الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال عماني	للفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021 ريال عماني
455,426	455,572
أتعاب الإدارة	

وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ 7 يوليو 2022، يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الإدارة محسوبة بمعدل 0.9% سنوياً من صافي أصول الصندوق، محسوبة على أساس شهري تدفع كل ثلاثة أشهر.

وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق السابق بتاريخ 1 يناير 2022، يحق لمدير الصندوق تلقي رسوم إدارة سنوية محسوبة بمعدل 1% سنوياً من إجمالي استثمارات الصندوق في قيم العقارات، محسوبة على أساس شهري ومستحق الدفع بمعدل ربع سنوي على شكل متأخرات من تاريخ بدء نشاط الصندوق.

## 7 مصروفات الإدارة ومصروفات أمين الصندوق

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال عماني	للفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021 ريال عماني
68,127	38,495
30,054	40,638
25,357	28,885
17,715	11,148
1,800	7,200
-	193,368
53,171	1,280
196,224	321,014
رسوم و إشتراكات	
أتعاب أمين الصندوق (إيضاح 18)	
مصروفات قانونية ومهنية	
مصاريف التأمين	
مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة	
مصروفات مبدئية	
أخرى	

## 8 ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ريال عماني	للفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021 ريال عماني
2,011,621	1,829,605
471,186,386	471,186,386
0.0043	0.0039
الربح الخاص بحاملي وحدات الصندوق (رع)	
المتوسط المرجح لعدد الوحدات	
الربحية الأساسية للوحدة الواحدة (رع)	

الأرباح المخفضة لكل وحدة معادلة للأرباح الأساسية لكل وحدة حيث لا توجد أدوات حقوق ملكية مخفضة محتملة

## 9 عقارات استثمارية

في 31 ديسمبر 2022 ريال عماني	في 31 ديسمبر 2021 ريال عماني
44,420,000	-
-	44,948,049
116,000	(528,049)
44,536,000	44,420,000
في 1 يناير	
إضافات	
صافي الربح / (الخسارة) من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	
31 ديسمبر	

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التي تمثل المباني المحتفظ بها لإيرادات الإيجار وزيادة رأس المال الكائنة في سلطنة عمان.

يوضح الإيضاح 19 كيفية تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.



## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	31 ديسمبر 2021 ريال عماني
المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط	14,300,000	14,300,000
الواحة مول	6,600,000	6,600,000
مستودع المسفاة	4,050,000	4,000,000
مبنى القرم للمكاتب	3,500,000	3,800,000
بيت الشرق	3,620,000	3,120,000
مجمع الوافي	2,340,000	2,500,000
بيت مزنة	1,730,000	2,000,000
سي تي ريزيدنس	1,900,000	1,750,000
القرية الصينية	1,575,000	1,400,000
مجمع الأوركيد	925,000	900,000
مستودع الموالح	890,000	850,000
لولو صلاحة	890,000	890,000
بيت المجد	660,000	700,000
بيت روي	660,000	650,000
بيت القرم	546,000	560,000
مصنع الرسيل	350,000	400,000
	<b>44,536,000</b>	<b>44,420,000</b>

أ) حصل الصندوق على السيطرة على جميع العقارات الاستثمارية خلال الفترة السابقة وأصدر في مقابلها وحدات لمالكي الوحدات. في 31 ديسمبر 2021، تم الاحتفاظ بسندات ملكية الممتلكات باسم الصندوق، باستثناء (2)، التي تم الحصول عليها من قبل الصندوق بشروط الإيجار، و (3) التي تم الاحتفاظ بها باسم طرف ذي صلة مالك الوحدات الرئيسي، صندوق تقاعد وزارة الدفاع، لصالح الصندوق. خلال العام، تم نقل سند الملكية، باستثناء (2) و (3) باسم الصندوق.

ب) استلم الصندوق العقار المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط بشروط إيجار لمدة 99 عامًا، ووفقًا لذلك، يتم تسجيل العقار كحق في استخدام الأصل، ويتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير.

## 10 مدينون

	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	31 ديسمبر 2021 ريال عماني
<b>الأصول المالية</b>		
مدينون	1,264,373	1,931,461
ناقصاً: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	(9,000)	(7,200)
	<b>1,255,373</b>	<b>1,924,261</b>

الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة ويتم التسوية نقدًا.

فيما يلي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة للصندوق:

	أقل من 30 يوماً ريال عماني	30-90 يوماً ريال عماني	أكثر من 90 يوماً ريال عماني	الإجمالي ريال عماني
<b>31 ديسمبر 2022</b>				
اجمالي القيمة الدفترية	435,807	198,281	630,285	1,264,373
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	-	-	(9,000)	(9,000)
	<b>435,807</b>	<b>198,281</b>	<b>0.0039</b>	<b>1,255,373</b>
<b>31 ديسمبر 2021</b>				
اجمالي القيمة الدفترية	1,613,378	127,643	190,440	1,931,461
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(600)	(1,200)	(5,400)	(7,200)
	<b>1,612,778</b>	<b>126,443</b>	<b>185,040</b>	<b>1,924,261</b>

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

## 11 ذمم مدينة أخرى

31 ديسمبر 2021 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	
		<b>أصول غير مالية:</b>
3,648	4,604	مدفوعات مقدماً
18,756	9,207	أخرى
<b>22,404</b>	<b>13,811</b>	

## 12 أرصدة لدى البنوك

31 ديسمبر 2021 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	
2,293,978	2,645,025	أرصدة لدى البنوك

تتضمن الأرصدة لدى البنوك أرصدة لدى بنوك تجارية مرموقة في سلطنة عمان، ومدرجة بالريال العماني. ترى الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة ليست جوهرية للقوائم المالية ككل.

لا توجد قيود على الأرصدة المصرفية في وقت الموافقة على هذه القوائم المالية.

## 13 دائنون

31 ديسمبر 2021 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	
		<b>إلتزامات مالية</b>
120,691	113,966	أتعاب الإدارة مستحقة
83,302	142,633	دائنون
<b>203,993</b>	<b>256,599</b>	

جميع المبالغ قصيرة الأجل، وتعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة تقريبية ومعقولة للقيم العادلة.

## 14 ذمم دائنة أخرى

31 ديسمبر 2021 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	
		<b>الإلتزامات المالية</b>
575,737	49,816	ذمم دائنة أخرى
40,638	6,881	أتعاب أمين الصندوق المستحقة (إيضاح 18)
		<b>إلتزامات غير مالية</b>
54,768	139,650	مخصص ضريبة الدمغة على العقارات الاستثمارية
457,550	60,012	دخل غير مكتسب
28,865	40,096	ودائع التأمين
<b>1,157,558</b>	<b>296,455</b>	

جميع المبالغ قصيرة الأجل، وتعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة تقريبية ومعقولة للقيم العادلة.

## 15 صافي الأصول للوحدة

يتم احتساب صافي الأصول لكل وحدة بقسمة حقوق الملكية المنسوبة إلى حاملي الوحدات في الصندوق بتاريخ التقرير على عدد الوحدات القائمة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني	
47,299,092	47,897,155	صافي الأصول (ريال عماني)
471,186,386	471,186,386	عدد الوحدات القائمة في 31 ديسمبر
0.100	0.102	صافي الأصول للوحدات (ريال عماني)

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

## 16 توزيعات الأرباح

## 17 الضرائب

خلال عام 2022 ، ووفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة في 4 يوليو 2022 و 27 يوليو 2022 و 20 أكتوبر 2022 ، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.001 ريال عماني للوحدة ، و 0.001 ريال عماني للوحدة و 0.001 ريال عماني للوحدة ، على التوالي ، في أساس البيانات المالية ربع السنوية للصندوق. وعليه ، تم دفع توزيعات أرباح بمبلغ 471.186 ريال عماني و 471.186 ريال عماني و 471.186 ريال عماني في يوليو 2022 وأغسطس 2022 ونوفمبر 2022 على التوالي. علاوة على ذلك ، في اجتماعهم الذي عقد في 27 فبراير 2023 ، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح بقيمة 0.0011 ريال عماني لكل وحدة (بإجمالي 581,305 ريال عماني) والتي سيتم تقديمها للموافقة النهائية في اجتماع الجمعية العمومية للصندوق الذي سيعقد في مارس 2023.

خلال عام 2021 ، ووفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة في 29 يوليو 2021 و 31 أكتوبر 2021 ، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.00175 ريال عماني لكل وحدة و 0.00175 ريال عماني لكل وحدة ، على التوالي ، على أساس البيانات المالية ربع السنوية للصندوق. وعليه ، تم دفع توزيعات أرباح بمبلغ 824,576 ريال عماني و 824,576 ريال عماني في أغسطس 2021 ونوفمبر 2021 على التوالي.

117 وفقاً للمادة من قانون ضريبة الدخل، فإن الدخل المستحق لصناديق الاستثمار المنشأة في سلطنة عمان، بموجب قانون الهيئة العامة لسوق المال، معفى من الضرائب.

## 18 معاملات الأطراف ذات علاقة

يدخل الصندوق في بعض المعاملات في سياق الأعمال العادية مع حاملي الوحدات البارزين، ومديري الصندوق، والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة.

خلال السنة، كانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021	الفترة من 20 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021
ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني
إيرادات الإيجار (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط)	1,494,593	2,242,203
مصروفات تشغيل عقارات (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط)	122,510	735,290
أتعاب الإدارة (إيضاح 6) - مدير الصندوق	455,426	455,572
إضافات للعقارات الإستثمارية (بالصافي)	-	44,948,049
مصروفات الإدارة ومصروفات أمين الصندوق (إيضاح 7)	30,054	40,638
أتعاب حضور مجلس الإدارة	33,850	30,900

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في قائمة المركز المالي:

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021
ريال عماني	ريال عماني
<b>مستحق من طرف ذي علاقة</b>	
مدينون (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط)	1,036,448
1,463,759	
<b>مستحق إلى أطراف ذات علاقة:</b>	
ذمم دائنة أخرى (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط) Z	-
536,627	
أتعاب الإدارة مستحقة الدفع (إيضاح 13) - مدير الصندوق	113,966
120,691	
أتعاب أمين الصندوق مستحقة الدفع	6,881
40,638	
<b>697,956</b>	<b>120,847</b>

المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط مملوك لدى شركة مدائن التي كانت طرفاً ذا صلة فقط لجزء من عام 2022 و كان طرفاً ذا صلة طوال السنة 2021 بأكملها.

الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان، ولا تحمل فائدة، ويمكن سدادها عند الطلب وتتم التسوية نقدًا. لم تكن هناك أية ضمانات مقدمة أو مستلمة لأي أرصدة لأطراف ذات علاقة.

## 19 القيمة العادلة

## أ الأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية.

تتكون الأصول المالية من الأرصدة لدى البنوك والمدينين والذمم المدينة الأخرى. تتكون الالتزامات المالية من الدائنين والذمم الدائنة الأخرى. القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

لا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

(السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع))

## ب) الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

تقنيات التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	2022
منهجية التكلفة	منهجية الدخل	10% - 5%
(طريقة الإستثمار)	السعر النهائي	11% - 7.3%
	معدل الخصم	9%
	معدل الحد المعادل	9.4% - 5.3%
منهجية التكلفة	التكلفة المباشرة	10%
	معدل الأرض	325 ريال عماني لكل متر مربع

وصف تقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية في فترة التقرير السابق على النحو التالي:

تقنيات التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	2022
عقارات استثمارية	منهجية الدخل	10.75% - 6.5%
	(طريقة الإستثمار)	10% - 3%
	تكاليف التشغيل	8% - 3%

يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، والتي يتم تحديدها على أساس التقييمات المستقلة التي يتم إجراؤها من قبل طرف ثالث مستقل على أساس السوق، ومدعومة بأدلة السوق.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل: مراجعات قيم الإيجارات، وتجديد الإيجار، وإعادة الإيجار ذات الصلة أو إعادة التحديث أو التجديد.

عادة ما تكون المدة المناسبة مدفوعة بسلوك السوق الذي يعد سمة من سمات فئة الممتلكات العقارية، ويتم تقدير التدفق النقدي الدوري عادةً على أنه إجمالي الدخل ناقصاً الشواغر، والمصرفيات غير القابلة للاسترداد، وخسائر التحصيل، وحوافز الإيجار، وتكلفة الصيانة، وتكاليف الوكيل والعمولات، ومصاريف التشغيل والإدارة الأخرى.

قد تؤدي الزيادات (النقصان) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدّرة، وارتفاع الإيجار سنويًا بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للممتلكات، وإن الزيادات (النقصان) الكبيرة في معدل الشغور طويل الأجل، ومعدل الخصم (وعائد الخروج) بمعزل عن غيرها من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض كبير (أعلى) في القيمة العادلة. بشكل عام، فإن التغيير في الافتراض الذي تم إجراؤه للقيمة الإيجارية المقدرة يكون مصحوبًا بتغيير مماثل في نمو الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد الخروج)، وتغير معاكس في معدل الشغور طويل الأجل.

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لأصول الصندوق:

2021 المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستوى 3	2022 المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستوى 3	عقارات استثمارية (إيضاح 9)
44,420,000	44,536,000	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة (2021: لا يوجد تحويلات).

## 20 دليل استحقاق الأصول والالتزامات المالية

يوضح الجدول أدناه تحليل الأصول والالتزامات المالية وفقًا للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها على التوالي كما في 31 ديسمبر:

2021 خلال 12 شهراً ريال عماني	2022 خلال 12 شهراً ريال عماني	الأصول المالية
		الذمم المدينة
1,924,261	1,255,373	
2,293,978	2,645,025	الأرصدة لدى البنوك
4,218,239	3,900,398	

## 17

## الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تابع)

	2022 خلال 12 شهراً ريال عماني	2021 خلال 12 شهراً ريال عماني
<b>الإلتزامات المالية</b>		
الدائنون	256,599	203,993
الذمم الدائنة الأخرى	56,697	616,375
	<b>313,296</b>	<b>820,368</b>

## 21 التزامات محتملة وارتباطات

## 21.1 التزامات محتملة

كما هو مشار إليه في الإيضاح رقم 9، فإن أحد ممتلكات الصندوق وهو مستودع المسفاة مسجل باسم طرف ذي علاقة، وهو شركة المسفاة للخدمات العقارية والتطوير ش.ش.و حتى الفترة المنتهية في 30 يونيو 2022، تم رهن هذا العقار مقابل قرض تم الحصول عليه من قبل الطرف ذي الصلة من بنك محلي في سلطنة عمان بمبلغ 3.050.000 ريال عماني وبعد ذلك تم تحرير الرهن العقاري على العقار وفقاً لذلك، في تاريخ التقرير، لم يكن هناك التزامات طارئة.

## 21.2 القضايا القانونية

خلال العام، رفع الصندوق دعوى قضائية ضد عدد قليل من المستأجرين بسبب عدم دفع الإيجارات (2021: لا توجد قضايا).

## 22 الاجتهادات والتقديرات والافتراضات

## المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق أن تقوم الإدارة بوضع اجتهادات وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والأصول والإلتزامات والإفصاحات المرفقة والإفصاح

عن الإلتزامات المحتملة. قد يؤدي عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

## التقديرات والافتراضات

نناقش أدناه الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ الميزانية العمومية، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات خلال السنة المالية التالية. استند الصندوق في افتراضاته وتقديراته إلى المعايير المتاحة عند إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة الصندوق. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

## التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية. يتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع

كيفية تسعير المشاركين في السوق للأصل. تبني الإدارة افتراضاتها على بيانات يمكن ملاحظتها قدر الإمكان، ولكن هذا ليس متافاً دائماً. في هذه الحالة، تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير (إيضاح 19).

## مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة. تستند معدلات المخصصات إلى أيام تجاوز الاستحقاق لقطاعات العملاء المختلفة في قطاع العقارات التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل).

تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للصندوق. سيعمل الصندوق على معايرة المصفوفة لتعديل الخبرة السابقة بخسارة الائتمان مقابل المعلومات المستقبلية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة وتحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية.

يعد تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة وخسائر الائتمان المتوقعة تقديراً هاماً. يتسم مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة بالحساسية للتغيرات في الظروف. قد لا تكون الخبرة التاريخية بخسارة الائتمان لدى الصندوق والتنبيؤ بالظروف الأخرى أيضاً ممثلة للتخلف الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى الصندوق ضمن الإيضاح 10.

## مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على النقد لدى البنك

على الرغم من أن النقد في البنك يخضع لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة المحددة غير جوهريّة.

## 23 أحداث لاحقة بعد فترة التقرير

لم تحدث أي أحداث تستوجب التعديل، أو أي أحداث جوهريّة غير قابلة للتعديل، بخلاف الأحداث المذكورة في إيضاح 9، بين تاريخ التقرير وتاريخ إعتماد هذه القوائم المالية.

## 24 أرقام مقارنة

لا يمكن مقارنة قائمة الدخل الشامل والتغيرات في صندوق مالكي الوحدات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مع أرقام الفترة السابقة التي كانت لحوالي 13 شهراً المنتهية في 31 ديسمبر 2021.





**صندوق "عمان ريت"**

ص. ب 1963 الرمز البريدي 130،

بوشر، مسقط،

سلطنة عمان

**أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و**

رقم تسجيل الهيئة العامة لسوق المال CM1044،

408 طريق المكتب 4560، مبنى 5341/1

جنوب الخوير، مسقط،

سلطنة عمان

الهاتف: + 96824250101

عنوان البريد الإلكتروني: [reops@fimpartners.com](mailto:reops@fimpartners.com)

